



Procimmo Swiss Commercial Fund 56

Fonds de placement de droit suisse, catégorie fonds immobiliers

EMISSION DE NOUVELLES PARTS AVRIL 2022

Les parts du fonds Procimmo Swiss Commercial Fund 56 ne peuvent être souscrites que par des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que par les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts.

Période de souscription :	du 7 au 22 avril 2022, 12h00		
Rapport de souscription :	11 anciennes parts (11 droits de souscriptions) donnent le droit de souscrire à 2 nouvelles parts Procimmo Swiss Commercial Fund 56		
Prix de souscription :	CHF 118.80 net par nouvelle part		
Libération :	29 avril 2022		
Direction de fonds :	SOLUFONDS SA, Morges		
Banque dépositaire :	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne		
Numéro de valeur / ISIN :	Parts :	29 557 926 / CH0295579269	
	Droits de souscription :	117 519 838 / CH1175198386	

Direction de fonds :



Banque dépositaire :



Ce prospectus ne constitue pas une recommandation personnalisée pour l'achat ou la vente de cette valeur. Cette valeur ne saurait être vendue dans toute juridiction où cette vente pourrait être illégale. Les risques liés à certaines valeurs ne conviennent pas à tous les investisseurs.

1. SOMMAIRE

1.	SOMMAIRE.....	2
2.	AVERTISSEMENT IMPORTANT.....	3
2.1	Contenu du Prospectus.....	3
2.2	Absence de recommandation.....	3
3.	RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS	4
3.1	En général.....	4
3.2	U.S.A., U.S. persons.....	4
4.	OFFRE DE SOUSCRIPTION.....	5
4.1	Parts émises.....	5
4.2	Période de souscription.....	5
4.3	Rapport de souscription.....	5
4.4	Prix de souscription.....	5
4.5	Exercice du droit de souscription.....	5
4.6	Négoce des droits de souscription.....	5
4.7	Libération.....	6
4.8	Restrictions de vente.....	6
4.9	Livraison des titres.....	6
4.10	Jouissance.....	6
4.11	Négoce des parts.....	6
5.	INFORMATIONS GENERALES SUR LE FONDS PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56.....	6
5.1	Destination du produit de l'émission.....	6
5.2	Marché immobilier cible.....	6
5.3	PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56.....	6
5.4	Evolution de la distribution durant les 3 dernières années.....	7
5.5	Evolution de la VNI durant les 3 dernières années.....	7
5.6	Modifications de capital durant les 3 dernières années.....	7
5.7	Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice.....	7
5.8	Perspectives du Fonds Procimmo Swiss Commercial Fund 56.....	8
6.	AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES.....	8
7.	CONTACTS.....	8
7.1	Direction de fonds.....	8
7.2	Banque dépositaire.....	8
8.	RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS.....	8

2. AVERTISSEMENT IMPORTANT

2.1 Contenu du Prospectus

Ni la publication de ce prospectus ni aucune transaction fondée sur cette publication n'impliquent qu'il n'y aurait pas eu de changements relatifs au fonds Procimmo Swiss Commercial Fund 56, fonds de placement de droit suisse de la catégorie fonds immobiliers (ci-après : « P56 ») depuis la date de rédaction du présent prospectus, ou que les informations contenues dans ce document sont complètes et correctes à n'importe quel moment ultérieur à l'émission de ce prospectus.

Les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus renferment des prévisions, des estimations et des projections qui se fondent sur les informations dont la direction de fonds dispose au jour de la rédaction du présent prospectus. Les déclarations qui ont trait à des événements futurs reflètent les vues et prévisions actuelles de la direction de fonds. Elles ne constituent pas des faits historiques et n'expriment aucune garantie sur la situation financière, les activités commerciales, les résultats ou les performances futures du Fonds P56. Divers facteurs, risques ou incertitudes peuvent affecter de manière substantielle les attentes reflétées dans ces déclarations sur l'avenir, notamment :

1. des fluctuations des taux d'intérêt ;
2. des changements dans les conditions économiques ;
3. des changements législatifs, réglementaires ou de pratique dans les cantons où le fonds P56 est actif ;
4. une instabilité sur les marchés financiers domestiques et étrangers ;
5. des fluctuations dans les cours des matières premières ;
6. une influence majeure sur le comportement des consommateurs résultant d'événements divers tels que maladies contagieuses, actes de guerre ou attaques terroristes ;
7. des changements affectant les conditions générales politiques, économiques, commerciales, financières, monétaires et boursières.

Des termes tels que « penser », « s'attendre », « anticiper », « avoir l'intention de », « planifier », « prévoir », « estimer », « projeter », « pouvoir » et « seraient susceptibles de » ainsi que toute déclinaison de ces termes peuvent permettre notamment d'identifier les déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus. De telles déclarations peuvent cependant également ne pas être désignées expressément par de tels termes.

La direction de fonds et la banque dépositaire n'assument aucune obligation de mise à jour des déclarations sur l'avenir contenues dans ce prospectus même si de nouvelles informations, de nouveaux événements ou d'autres circonstances les rendent incorrectes ou incomplètes. Toute déclaration sur l'avenir écrite ou orale subséquente attribuable au Fonds P56 doit être considérée dans son intégralité sous l'angle des facteurs susmentionnés.

Personne n'a été autorisé par la direction de fonds à divulguer des informations ou à faire d'autres affirmations que celles contenues dans ce prospectus et, dans le cas où de telles informations sont divulguées ou de telles affirmations ont été faites, elles ne doivent pas être considérées comme autorisées.

2.2 Absence de recommandation

Lorsqu'un investisseur décide d'acquérir ou de vendre des parts du fonds P56, il doit se fonder sur sa propre analyse relative à celui-ci, y compris les avantages et les risques que cela implique. L'investisseur est notamment invité, avant toute opération, à procéder à un examen spécifique de son profil de risque, à examiner les risques spécifiques aux parts du fonds P56 et à se renseigner sur les risques inhérents, notamment en consultant la brochure « Risques particuliers dans le négoce de titres » émise et révisée par l'Association suisse des banquiers (qui est disponible à l'adresse internet suivante : http://www.swissbanking.org/fr/shop_popup.htm?ID=11308).

3. RESTRICTIONS DE DISTRIBUTION OU DE VENTE – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

3.1 En général

Il est précisé que les parts du Fonds P56 ne peuvent être souscrites que par des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que par les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts.

Ce prospectus ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des valeurs autres que celles auxquelles il se réfère. Il ne constitue pas non plus une offre de vente ou la sollicitation d'une offre de souscrire à des parts du Fonds P56 dans des circonstances où une telle offre ou sollicitation serait illégale. **Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts du fonds P56 ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des valeurs dans d'autres juridictions qu'en Suisse.** La distribution de ce prospectus, l'offre et la vente des parts du fonds P56 peuvent être limitées ou interdites par la loi dans certaines juridictions. La direction de fonds et la banque dépositaire demandent aux personnes qui sont entrées en possession de ce prospectus de se renseigner sur l'existence de telles interdictions dans leur juridiction et de se conformer à celles-ci.

Please note that units of the P56 fund can only be subscribed by tax-exempt Swiss occupational pension funds, social security funds and compensation funds.

This offering circular (hereinafter "Prospectus") does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to P56 units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or qualify the P56 units, the offer or otherwise to permit the public offering of the P56 units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of P56 units in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus are required by the management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

3.2 U.S.A., U.S. persons

The P56 Fund has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of Procimmo Swiss Commercial Fund 56 have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter : the "Securities Act"). Therefore units of P56 Fund may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the P56 Fund does not constitute for either an offer to sell or a solicitation of an offer to buy in a country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the P56 Fund is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

4. OFFRE DE SOUSCRIPTION

4.1 Parts émises

SOLUFONDS SA à Morges, agissant en tant que direction du fonds Procimmo Swiss Commercial Fund 56 (ci-après "P56") a décidé de procéder à l'émission « best effort » de

540'116 parts P56 au maximum

Les nouvelles parts sont offertes en souscription aux actuels détenteurs de parts selon les modalités suivantes :

4.2 Période de souscription

La période de souscription court du 7 au 22 avril 2022, 12h00.

4.3 Rapport de souscription

11 parts actuelles P56 (11 droits de souscription) donnent le droit de souscrire à 2 parts nouvelles du fonds P56.

Le nombre de nouvelles parts émises sera fixé par la direction de fonds après l'expiration du délai de souscription en fonction des souscriptions reçues. Le total définitif de l'émission pourra par conséquent être inférieur à 540'116 parts.

4.4 Prix de souscription

Le prix de souscription est de **CHF 118.80** net par nouvelle part P56.

Le prix de souscription a été fixé conformément au contrat de fonds. La valeur nette d'inventaire par part servant à fixer le prix d'émission (voir le § 17, ch. 3 du contrat modèle de fonds de placement Procimmo Swiss Commercial Fund 56) est basée sur la valeur nette d'inventaire (VNI) en date du dernier bouclage annuel du 31 décembre 2021 en s'appuyant notamment sur les dernières valeurs des immeubles communiquées par les experts spécifiés au contrat de fonds. Le prix de souscription comprend la VNI au 31 décembre 2021 (hors distribution pour l'exercice 2021) à laquelle s'ajoutent les revenus cumulés qui figurent au budget de l'exercice courant jusqu'à la date de libération, les plus-values immobilières enregistrées suite aux achats effectués entre la date du calcul de la VNI et la date de fixation du prix d'émission. Le taux de la commission d'émission applicable figure au §18 du contrat de fonds.

Le prix de souscription comprend la commission d'émission conformément au contrat de fonds mais n'inclut pas la distribution de CHF 5.50 au titre de l'exercice 2021 et payée le 29 avril 2022.

4.5 Exercice du droit de souscription

Pour les investisseurs dont les parts sont conservées en dépôt ouvert auprès d'une banque, les droits de souscription sont portés en compte directement. L'exercice du droit de souscription doit se faire selon les instructions de la banque dépositaire.

4.6 Négocier des droits de souscription

Le droit de souscription préférentiel ne fera pas l'objet d'un marché organisé pendant la période de souscription mais peut être traité au sein de la banque dépositaire. Le prix du droit de souscription sera fixé d'entente entre la direction de fonds et la banque dépositaire au terme de la période de souscription.

Dans la mesure où au terme de la période de souscription le nombre de droits demandés est supérieur au nombre de droits disponibles (càd que le nombre de parts demandées est supérieur au nombre de parts disponibles) le prix unitaire des droits de souscription sera calculé selon la méthode suivante : Moyenne des prix demandés de la part du fonds sur la période de souscription – Prix d'émission) / 11 * 2. A défaut de valeur positive, la valeur du droit sera nulle.

Si le nombre de parts souscrites est inférieur au nombre de parts disponibles, les droits seront échangés à un prix fixé d'entente entre la direction de fonds et la banque dépositaire, prix qui pourrait être nul (CHF 0.00).

Par ailleurs, si, à la fin de la période de souscription, après décompte des droits préférentiels exercés, le nombre de droits demandés excède le solde des droits à disposition, il sera procédé à une attribution réduite des droits de souscription restants, respectivement des nouvelles parts, proportionnellement à la quantité demandée par les investisseurs.

En dernière instance, la direction de fonds est compétente pour décider du calcul des droits de souscription.

4.7 Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 29 avril 2022.

4.8 Restrictions de vente

Il est précisé que les parts du fonds P56 ne peuvent être souscrites que par des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que par les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts.

USA / U.S. Persons. Aucune mesure n'a été prise pour enregistrer ou autoriser les parts P56 ou pour permettre d'une quelconque autre manière une offre publique des parts dans d'autres juridictions qu'en Suisse.

Il est de la responsabilité exclusive de l'investisseur qui réside aux USA, du Canada, au Japon, en Australie ou dans l'EEE ou dans tout autre pays où les parts offertes ne peuvent être proposées, vendues, acquises ou livrées, de se renseigner auprès d'un conseiller professionnel indépendant ou des autorités compétentes s'il peut participer à l'opération demandée, respectivement d'obtenir des renseignements supplémentaires pour d'éventuelles formalités spécifiques à respecter.

4.9 Livraison des titres

Les parts ne sont pas émises physiquement, mais portées en compte.

4.10 Jouissance

Les nouvelles parts donnent droit au dividende à compter du 1^{er} janvier 2022 pour l'exercice comptable 2022 ainsi que pour les exercices sociaux suivants.

4.11 Négoce des parts

La direction de fonds n'assure pas de négoce régulier des anciennes et des nouvelles parts en bourse ou hors bourse. En collaboration avec la banque dépositaire, elle mettra tout en œuvre pour assurer un règlement technique conforme aux normes applicables ainsi qu'une bonne exécution des différents ordres reçus.

5. INFORMATIONS GENERALES SUR LE FONDS PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56

5.1 Destination du produit de l'émission

Le montant du produit de l'émission sera destiné principalement à la réduction du taux d'endettement, à l'achat de nouveaux bâtiments sur l'arc lémanique ainsi qu'au développement de certains bâtiments contenant une réserve constructible.

5.2 Marché immobilier cible

Les bâtiments ciblés ont tous une vocation commerciale, artisanale ou industrielle.

5.3 PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56

P56 est un fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). Il est destiné aux investisseurs qualifiés, au sens de l'art. 10 al. 3 et 3^{ter} LPCC en relation avec l'art. 4 al. 3 à 5 et l'art. 5 al. 1 LSFIn. Le cercle des investisseurs est limité aux institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'aux caisses des assurances sociales et aux caisses de compensation suisses exonérées d'impôts. Le fonds immobilier est basé sur un contrat de fonds, dans lequel la direction se doit de faire participer l'investisseur au fonds immobilier à hauteur des parts acquises dans le fonds immobilier et de gérer

ce fonds en adéquation avec la loi et le contrat de fonds indépendamment et en son propre nom. La banque dépositaire participe à ce contrat conformément aux tâches qui lui sont attribuées par la loi et le contrat de fonds.

L'objectif du Fonds P56 consiste principalement à maintenir la substance à long terme des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus, par la création d'un parc de valeurs patrimoniales stables, spécialisé dans l'immobilier commercial et industriel. La direction de fonds n'offre aucune garantie quant à la réalisation des objectifs d'investissements ci-dessus.

Le fonds P56 investit principalement en Suisse romande et très majoritairement dans des immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant de type industriel, artisanal et multi-activités. Les investissements portent sur des biens immobiliers en périphéries des grands centres et en bordure des axes autoroutiers. Il peut s'agir aussi bien de bâtiments déjà construits ainsi que de projets de construction. Le fonds détient principalement des immeubles en propriété directe.

De plus amples informations peuvent être obtenues en consultant le contrat de fonds avec préambule.

Au terme de son bouclage annuel clos au 31 décembre 2021, le fonds P56 peut présenter les résultats suivants :

Fortune nette totale	CHF 356'315'748.-
Fortune brute totale	CHF 513'523'015.-
VNI par part	CHF 119.90
TER GAV	0.79%
TER MV	1.23%
Rendement des fonds propres ("Return on Equity" - ROE)	4.67%
Nombre d'immeubles	34
Taux de perte sur loyer	11.11%
Taux d'endettement	30.37%
Rendement de placement	4.81%

5.4 Evolution de la distribution durant les 3 dernières années

Le fonds a versé le dividende suivant durant les 3 derniers exercices :

CHF 5.10 pour l'exercice au 31.12.2019

CHF 6.00 pour l'exercice au 31.12.2020

CHF 5.50 pour l'exercice au 31.12.2021

5.5 Evolution de la VNI durant les 3 dernières années

La valeur nette d'inventaire (VNI) des parts du P56 a évolué comme suit durant les 3 derniers exercices :

CHF 117.00 pour l'exercice au 31.12.2019

CHF 120.40 pour l'exercice au 31.12.2020

CHF 119.90 pour l'exercice au 31.12.2021

5.6 Modifications de capital durant les 3 dernières années

Une augmentation de capital de 439'710 parts a été faite le 29 mai 2019.

Une augmentation de capital de 177'962 parts a été faite le 30 juin 2020.

Une augmentation de capital de 594'128 parts a été faite le 7 mai 2021.

5.7 Modifications de portefeuille depuis la dernière clôture d'exercice

Depuis le bouclage annuel au 31.12.2021, le fonds P56 n'a acquis ni vendu aucun immeuble.

5.8 Perspectives du Fonds Procimmo Swiss Commercial Fund 56

Référence est faite au rapport annuel 2021 du fonds P56 (p. 12, « Perspectives pour le prochain exercice »).

6. AUTRES DOCUMENTS ET DOCUMENTS ANNEXES

Le présent prospectus d'émission contient (dès la page 9) le Contrat de fonds intégré, en français.

Le rapport annuel au 31 décembre 2021 fait partie intégrante du présent prospectus. Il peut être obtenu gratuitement auprès de la direction de fonds (voir ci-après sous chiffre 7). Les performances antérieures ne garantissent pas une évolution actuelle ou future.

7. CONTACTS

7.1 Direction de fonds

Adresse postale :	SOLUFONDS SA, Promenade de Castellane 4, 1110 Morges, Suisse
Téléphone :	+ 41 (0)22 365 20 70
Télécopieur :	+ 41 (0)22 365 20 80
Email :	immo@solufonds.com
Internet :	www.solufonds.com

7.2 Banque dépositaire

Adresse postale :	Banque Cantonale Vaudoise, Fund & Immo Desk, 180-2155, case postale 300, 1001 Lausanne, Suisse
Téléphone :	+ 41 (0)21 212 40 96
Télécopieur :	+ 41 (0)21 212 16 56
Email :	immo.desk@bcv.ch

8. RESPONSABILITÉ QUANT AU CONTENU DU PROSPECTUS

SOLUFONDS SA assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus d'émission et déclare qu'à sa connaissance, les informations figurant dans ce prospectus sont exactes et qu'aucun fait important n'a été omis. Elle certifie qu'à sa connaissance et après avoir effectué toutes les recherches raisonnables, les indications sont conformes à la réalité et qu'hormis les indications figurant dans ce prospectus, aucun fait susceptible de modifier de manière significative la situation financière du Fonds PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 n'est intervenu.

Morges, le 31 mars 2022

La direction de fonds
SOLUFONDS SA

La Banque dépositaire
Banque Cantonale Vaudoise



PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56

Fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts.

Contrat de fonds

Fevrier 2022

Direction

SOLUFONDS SA
Promenade de Castellane 4
1110 Morges

Gestionnaire

PROCIMMO SA
Rue de Lausanne 64
1020 Renens

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
1001 Lausanne

TABLE DES MATIERES

1ERE PARTIE : PREAMBULE	3
1. INFORMATIONS CONCERNANT LE FONDS IMMOBILIER.....	3
1.1. INDICATIONS GENERALES CONCERNANT LE FONDS IMMOBILIER	3
1.2. PROFIL DE L'INVESTISSEUR CLASSIQUE.....	3
1.3. PRESCRIPTIONS FISCALES UTILES CONCERNANT LE FONDS IMMOBILIER	3
2. INFORMATIONS CONCERNANT LA DIRECTION DU FONDS	4
2.1. INDICATIONS GENERALES SUR LA DIRECTION	4
2.2. DELEGATION DES DECISIONS EN MATIERE DE PLACEMENT.....	4
2.3. DELEGATION D'AUTRES TACHES PARTIELLES	5
2.4. EXERCICE DES DROITS ATTACHES A LA QUALITE DE SOCIETAIRE OU DE CREANCIER	5
3. INFORMATIONS CONCERNANT LA BANQUE DEPOSITAIRE.....	5
4. INFORMATIONS CONCERNANT LES TIERS.....	6
4.1. DOMICILE DE PAIEMENT	6
4.2. SOCIETE D'AUDIT.....	6
4.3. EXPERTS CHARGES DES ESTIMATIONS	6
5. AUTRES INFORMATIONS	7
5.1. REMARQUES UTILES	7
5.2. REMUNERATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES	8
5.3. PUBLICATIONS DU FONDS IMMOBILIER.....	9
5.4. ASSURANCES DES IMMEUBLES.....	9
5.5. DISPOSITIONS DETAILLEES	10
2EME PARTIE : CONTRAT DE FONDS DE PLACEMENT	11
I. BASES	11
II. DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES CONTRACTANTES	11
III. DIRECTIVES REGISSANT LA POLITIQUE DE PLACEMENT	16
A PRINCIPES DE PLACEMENT	16
B TECHNIQUES ET INSTRUMENTS DE PLACEMENT.....	18
C RESTRICTIONS DE PLACEMENT	19
IV. CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE AINSI QU'EMISSION ET RACHAT DE PARTS, PAIEMENTS SOUS FORME DE PLACEMENTS EN LIEU ET PLACE D'ESPECES ET EXPERTS CHARGES DES ESTIMATIONS.....	20
V. REMUNERATIONS ET FRAIS ACCESSOIRES	22
VI. REDDITION DES COMPTES ET AUDIT	24
VII. UTILISATION DU RESULTAT ET DES DISTRIBUTIONS.....	25
VIII. PUBLICATIONS DU FONDS IMMOBILIER	25
IX. RESTRUCTURATION ET DISSOLUTION.....	26
X. MODIFICATION DU CONTRAT DE FONDS DE PLACEMENT	27
XI. DROIT APPLICABLE ET FOR	28

1ERE PARTIE : PREAMBULE

Le présent contrat de fonds et le dernier rapport annuel ou semestriel (si publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions à des parts du fonds immobilier.

Seules sont valables les informations figurant dans le contrat de fonds.

1. Informations concernant le fonds immobilier

1.1. Indications générales concernant le fonds immobilier

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 est un fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Ce fonds est destiné exclusivement à des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'à des caisses des assurances sociales et caisses de compensation suisses exonérées d'impôts au sens de l'art. 56 let. j en relation avec les let. e et f de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD).

Le contrat de fonds a été établi par SOLUFONDS SA, en sa qualité de direction de fonds avec l'approbation de la Banque Cantonale Vaudoise en sa qualité de banque dépositaire, soumis à l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA et approuvé la première fois par cette dernière en date du 3 septembre 2015.

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

Conformément au contrat de fonds, la direction est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer à tout moment différentes classes de parts, de les supprimer ou de les regrouper.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

1.2. Profil de l'investisseur classique

Le fonds convient aux investisseurs qui disposent d'un horizon de placement à moyen ou long terme désirant participer au marché immobilier en Suisse. Les investisseurs doivent présenter une propension au risque et une capacité de risque en adéquation avec un investissement immobilier sans toutefois détenir directement des avoirs immobiliers mais en bénéficiant d'une répartition des risques sur plusieurs immeubles. Le fonds convient aux investisseurs qui sont exonérés d'impôts au sens de l'art. 56 let. j en relation avec les let. e et f de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD).

1.3. Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier

Le fonds PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 a été spécialement créé pour répondre aux besoins des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'aux besoins des caisses d'assurances sociales et de compensation suisses exonérées d'impôts.

Les fonds immobiliers ne sont pas assujettis aux impôts sur le bénéfice et le capital s'ils possèdent des immeubles en propriété directe, dans la mesure où les porteurs de parts sont exclusivement des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ou des caisses d'assurance sociale et de compensation suisses exonérées d'impôts.

2. Informations concernant la direction du fonds

2.1. Indications générales sur la direction

- La direction du fonds est SOLUFONDS SA. La direction gère des fonds de placement depuis sa fondation en 2008 en tant que société anonyme. Son siège a été déplacé de Signy-Avenex à Morges en 2021.

Le montant du capital-actions souscrit de la direction du fonds s'élève depuis juin 2020 à CHF 6,1 millions. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et est entièrement libéré. Le capital-actions de SOLUFONDS SA est détenu par un groupe diversifié de professionnels suisses provenant des secteurs bancaires, financiers, immobiliers et de la gestion de fortune, tous déjà actifs à différents titres dans des fonds de droit suisse ou de fonds étrangers autorisés à la distribution en Suisse.

Le Conseil d'administration de SOLUFONDS SA est le suivant :

- Monsieur Michel Dominicé, Président
Associé senior au sein de Dominicé & Co. – Asset Management
- Monsieur Michel Abt, Vice-président
Avocat-associé au sein de l'Etude FBT Avocats SA
- Madame Nathalie Feingold, Administratrice indépendante
Membre de Comités stratégiques d'entreprises technologiques
- Monsieur Arno Kneubühler, Administrateur
Directeur général au sein de PROCIMMO SA

La direction de SOLUFONDS SA est composée de :

- | | |
|-----------------------------------|---|
| • Madame Andreea Stefanescu | CEO |
| • Madame Violaine Augustin-Moreau | Shared Services |
| • Monsieur Steven Wicki | Business Development & Clients Services |
| • Monsieur Marcus Eberlein | Operations |

Les membres de la direction n'exercent pas d'autres activités exécutives que celles déployées dans le cadre de leur fonction au sein de SOLUFONDS SA.

SOLUFONDS SA

Promenade de Castellane 4

1110 Morges

www.solufonds.com

2.2. Délégation des décisions en matière de placement

Les décisions en matière de placement du fonds immobilier sont déléguées par la direction de fonds à PROCIMMO SA. L'entreprise est une société de gestion de placements collectifs de capitaux et est soumise en Suisse à une surveillance de l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

PROCIMMO SA se distingue par son expérience de plusieurs années dans la gestion de fonds immobiliers. La parfaite exécution du mandat est réglée par un contrat de gestion entre PROCIMMO SA et SOLUFONDS SA.

2.3. Délégation d'autres tâches partielles

Les autres tâches suivantes, à savoir la gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles, sont déléguées.

Le gestionnaire gère ou fait gérer les immeubles du fonds (entretien technique, location, administration des immeubles et des baux etc.).

La gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles peuvent être délégués à des régies présentant toutes les qualités requises.

Les tâches de mise en valeur, de construction, de rénovation ou de transformation peuvent être déléguées à des sociétés présentant toutes les qualités requises dans le cadre de mandats spécifiques.

Les sociétés délégataires et leur direction respective doivent se distinguer par une expérience de longue date dans la gestion et la promotion immobilière.

Les modalités précises d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans le cadre de contrats conclus entre le gestionnaire et les sociétés délégataires. Les contrats de gérance sont conclus entre PROCIMMO SA et les régies.

2.4. Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier

La direction du fonds exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, les investisseurs obtiennent de la direction du fonds des renseignements sur l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier.

Dans les affaires de routine en cours, la direction du fonds est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier ou de les déléguer à la banque dépositaire ou à des tiers.

Sur tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier revenant à la direction du fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes juridiques qui lui sont proches, la direction du fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites à leur sujet. Elle peut s'appuyer en l'occurrence sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire, de la société ou de conseiller en vote par procuration et autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

La direction du fonds est libre de renoncer ou non à l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire ou de créancier.

3. Informations concernant la banque dépositaire

Les fonctions de banque dépositaire sont exercées par la Banque Cantonale Vaudoise (ci-après la BCV). La banque a été constituée par décret du Grand Conseil vaudois le 19 décembre 1845 ; sa durée est illimitée. La BCV est une société anonyme de droit public. Son siège social et sa Direction générale sont

à la Place St-François 14, 1001 Lausanne en Suisse. Elle peut avoir des filiales, succursales, des agences et des représentations.

La BCV a plus de 170 ans d'expérience. Elle compte près de 2 000 collaboratrices et collaborateurs et près de 60 points de vente dans le canton de Vaud ; la Banque Cantonale Vaudoise a pour but l'exploitation d'une banque universelle de proximité. A ce titre, elle contribue, dans les différentes régions du canton de Vaud, au développement de toutes les branches de l'économie privée et au financement des tâches des collectivités et corporations publiques, ainsi qu'à la satisfaction des besoins de crédit hypothécaire du Canton ; à cet effet, elle traite, pour son compte ou celui de tiers, toutes les opérations bancaires usuelles (article 4 LBCV et article 4 de ses Statuts). Elle exerce son activité principalement dans le canton de Vaud ; dans l'intérêt de l'économie vaudoise, elle est habilitée à exercer son activité ailleurs en Suisse et à l'étranger. En sa qualité de banque cantonale, elle a pour mission notamment de porter une attention particulière au développement de l'économie cantonale, selon les principes du développement durable fondés sur des critères économiques, écologiques et sociaux.

La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse et à l'étranger, pour autant qu'une garde appropriée soit ainsi assurée. Pour les instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à des dépositaires tiers ou centraux soumis à surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à un tiers ou à un dépositaire central de titres soumis à surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. La garde collective et par des tiers a pour effet que la direction du fonds n'a plus la propriété individuelle sur les titres déposés, mais seulement la copropriété sur ceux-ci. Par ailleurs, si les dépositaires tiers ou centraux ne sont pas soumis à la surveillance, ils n'ont pas à satisfaire aux exigences organisationnelles qui sont imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire est responsable des dommages causés par les mandataires dans la mesure où elle ne peut démontrer avoir fait preuve de la diligence requise par les circonstances dans ses tâches de sélection, d'instruction et de surveillance.

La banque dépositaire est inscrite auprès des autorités fiscales américaines en tant que Model 2 IGA au sens des sections 1471 – 1474 de l'internal revenue code américain (foreign account tax compliance act, incluant les textes à ce sujet, ci-après « FATCA »).

4. Informations concernant les tiers

4.1. Domicile de paiement

Le domicile de paiement est la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.

4.2. Société d'audit

La société d'audit est PricewaterhouseCoopers SA, Genève.

4.3. Experts chargés des estimations

La direction du fonds a mandaté les sociétés suivantes, avec l'autorisation de l'autorité de surveillance, en tant qu'experts chargés des estimations :

- CBRE (Geneva) SA, à Genève, dont les personnes responsables sont M. Yves Cachemaille et M. Sönke Thiedemann,

- Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, à Genève, dont les personnes responsables sont M. Daniel Schneider et Mme Olivia Siger.
- Wüest Partner AG à Zürich et à Genève, dont les personnes responsables sont MM. Vincent Clapasson et Philippe Bach.

Ces sociétés se distinguent par une expérience de longue date dans les estimations immobilières pour des fonds de placement immobiliers de droit suisse. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans des mandats entre SOLUFONDS SA et les sociétés respectives.

5. Autres informations

5.1. Remarques utiles

<i>Numéro de valeur</i>	29.557.926
<i>Numéro ISIN</i>	CH0295579269
<i>Cotation</i>	Ne sera pas coté à la SIX Swiss Exchange.
<i>Exercice comptable</i>	1 ^{er} janvier au 31 décembre, le premier boucllement comptable a eu lieu le 31 décembre 2016.
<i>Unité de compte</i>	Le franc suisse (CHF).
<i>Parts</i>	Les parts ne sont pas émises physiquement mais enregistrées de manière comptable. Les fractions de parts ne sont pas admises.
<i>Valeur initiale d'une part</i>	CHF 100,00.
<i>Utilisation des produits</i>	Distribution annuelle des produits dans les quatre mois après la clôture de l'exercice.
<i>Négoce des parts</i>	La direction de fonds n'assure pas de négoce régulier des parts en bourse ou hors bourse.
<i>Contrôle des investisseurs</i>	La banque dépositaire assure le contrôle des investisseurs autorisés à investir dans ce fonds de placement. Lors de chaque souscription, l'investisseur devra compléter et signer l'attestation remise par la banque dépositaire, confirmant qu'il est un investisseur au sens de la définition prévue par le contrat de fonds de placement.
<i>Valeurs des parts</i>	L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la valeur de marché des parts peut être différente de la valeur nette des parts calculée et publiée une fois par année. L'évolution du cours des parts ne correspond pas forcément à l'évolution effective de la VNI car l'évolution du prix du marché reflète généralement l'évolution générale des marchés de capitaux et des marchés immobiliers et non pas l'évolution spécifique du portefeuille immobilier du fonds.
<i>Organisation du marché</i>	La banque dépositaire annonce systématiquement les ordres de souscription et rachat, d'achat et de vente, à la direction, en mettant à disposition un point de contact pour les investisseurs et en tenant un inventaire des ordres qui lui sont transmis. La banque dépositaire mettra tout en œuvre (« best effort »), en collaboration avec la direction et les intermédiaires du marché, pour assurer un règlement technique conforme aux normes

applicables ainsi qu'une bonne exécution des différents ordres reçus.

Personne de contact pour la banque dépositaire :

Immo Desk Téléphone : 021 212 40 25

5.2. Rémunérations et frais accessoires

5.2.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

(extrait du § 18 du contrat de fonds)

Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse	au maximum 5% calculée sur la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises
--	--

Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse	au maximum 5% calculée sur la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement rachetées
---	---

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (§ 17 ch. 4 du contrat de fonds)

Supplément à la valeur d'inventaire	au maximum 3.5 %
-------------------------------------	------------------

Déduction de la valeur d'inventaire	au maximum 3.5 %
-------------------------------------	------------------

5.2.2 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

(extrait du § 19 du contrat de fonds)

Commission de gestion de la direction du fonds (calculée sur la valeur nette d'inventaire), versée trimestriellement	au maximum 1% par an
--	----------------------

La commission est utilisée pour la direction du fonds immobilier, la gestion de fortune et le cas échéant la commercialisation du fonds.

Par ailleurs, des rétrocessions peuvent être payées sur la commission de gestion de la direction du fonds conformément au chiffre 5.2.3 du prospectus.

Commission de la banque dépositaire (calculée sur la valeur nette d'inventaire)	au maximum 0,05% par an
---	-------------------------

La commission est utilisée pour les tâches de la banque dépositaire telles que la conservation de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements et les autres fonctions mentionnées au § 4 du contrat de fonds.

Commission de la direction pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution	0,50% sur toutes les sommes distribuées aux porteurs de parts
--	---

Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission de 0,50% au maximum du montant brut distribué.

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier.

Les taux effectivement appliqués figurent dans les rapports annuel et semestriel.

5.2.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La direction de fonds et ses mandataires peuvent verser des rétrocessions afin de rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds en Suisse ou à partir de Suisse. Cette indemnité permet notamment de rémunérer les prestations suivantes :

- information générale, objective et compréhensible sur les caractéristiques, les opportunités et les risques du fonds recommandé ;
- prise en compte de l'expérience et des connaissances de l'investisseur à qui est recommandé le fonds.

Les rétrocessions ne sont pas considérées comme des rabais, même si elles sont au final intégralement ou partiellement reversées aux investisseurs.

Les bénéficiaires des rétrocessions garantissent une publication transparente et informent les investisseurs spontanément et gratuitement du montant des rémunérations qu'ils peuvent recevoir pour la distribution.

A la demande, ils communiquent les montants effectivement perçus pour la distribution de placements collectifs de capitaux aux investisseurs.

La direction de fonds et ses mandataires ne paient aucun rabais, dans le cadre de la distribution en Suisse ou à partir de Suisse, pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds.

5.2.4 Accord de rétrocessions de commissions (« commission sharing agreement ») et commissions en nature (« soft commissions »)

La direction du fonds n'a pas conclu d'accords de rétrocession de commissions (« commission sharing agreement »).

La direction du fonds n'a pas conclu d'accords concernant des « soft commissions ».

5.3. Publications du fonds immobilier

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire, ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, il y a publication par la direction du fonds sur la plateforme internet de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

Les publications de la VNI du fonds auront lieu sur la plateforme internet de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) sur une base semestrielle.

5.4. Assurances des immeubles

Les immeubles en propriété de ce fonds immobilier sont assurés en principe contre les risques incendie et les dégâts des eaux ainsi que contre les dommages en responsabilité civile dus à des causes importantes. Les pertes de revenus locatifs dues à des dégâts d'incendie et des eaux sont incluses dans

cette couverture d'assurance. Les tremblements de terre et leurs conséquences ne sont toutefois pas assurés.

5.5. Dispositions détaillées

Toutes les autres indications sur le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais imputés à l'investisseur et au fonds immobilier et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

2ème partie : Contrat de fonds de placement

I. Bases

§ 1 Dénomination ; cercle des investisseurs limité ; société et siège de la direction du fonds, du gestionnaire et de la banque dépositaire ; dispositions de la LPCC non applicables

1. Sous la dénomination PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56, il existe un fonds de placement contractuel relevant du type « fonds immobiliers » (ci-après « le fonds immobilier ») au sens de l'article 25 et suivants en relation avec l'article 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC) destiné à des investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 let. b et c LPCC. Le cercle des investisseurs est limité aux institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'aux caisses des assurances sociales et aux caisses de compensation suisses exonérées d'impôts au sens du § 5 du présent contrat de fonds.
2. La direction du fonds est SOLUFONDS SA, Morges.
3. Le gestionnaire du fonds est PROCIMMO SA, Renens.
4. La banque dépositaire est la Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne.
5. En application de l'art. 10 al. 5 LPCC, l'autorité de surveillance a accepté, à la demande de la direction du fonds et avec l'accord de la banque dépositaire, que les prescriptions suivantes ne s'appliquent pas à ce fonds :
 - l'obligation d'établir un prospectus et un prospectus simplifié ;
 - l'obligation d'assurer un négoce régulier des parts en bourse ou hors bourse ;
 - la limite selon laquelle en cas de constitution de gages sur des immeubles et de mises en garanties de droits de gage, l'ensemble des immeubles ne peut être grevé que jusqu'à concurrence du tiers de leur valeur vénale (cf. § 14.2).

II. Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Contrat de fonds de placement

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs et, d'autre part, la direction du fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la loi sur les placements collectifs de capitaux.

§ 3 Direction du fonds

1. La direction gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que la distribution des bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction du fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier. Ils communiquent aux investisseurs tous les frais et coûts imputés directement ou indirectement, ainsi que leur utilisation ; ils informent les investisseurs de manière

complète, sincère et compréhensible concernant les rémunérations perçues pour la distribution de placements collectifs de capitaux sous la forme de commissions, de courtages et d'autres avantages pécuniaires.

3. La direction peut déléguer des décisions en matière de placement ainsi que d'autres tâches pour assurer une gestion appropriée. Elle mandate uniquement des personnes suffisamment qualifiées pour garantir une exécution irréprochable des tâches déléguées ; elle assure l'instruction et la surveillance de ces personnes et contrôle l'exécution du mandat.

La direction répond des actes de ses mandataires comme de ses propres actes.

Les décisions de placement ne peuvent être déléguées qu'à des gestionnaires soumis à une surveillance reconnue.

Si le droit étranger exige une convention de coopération et d'échange d'informations avec les autorités de surveillance étrangères, la direction de fonds ne peut déléguer les décisions de placement à un gestionnaire à l'étranger que si une telle convention existe entre la FINMA et l'autorité de surveillance étrangère compétente pour les décisions de placement concernées.

4. La direction soumet les modifications de ce contrat de fonds de placement avec l'accord de la banque dépositaire à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 26).
5. La direction du fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24 ou le dissoudre selon les dispositions du § 25.
6. La direction a droit aux commissions prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
7. La direction du fonds répond envers l'investisseur que les sociétés immobilières faisant partie du fonds immobilier respectent les prescriptions de la LPCC et du contrat de fonds.
8. La direction du fonds ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent pas acquérir de valeurs immobilières du fonds de placement immobilier ou en céder à ce dernier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, approuver des exceptions à l'interdiction des affaires avec des proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert chargé des estimations indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

Après la conclusion de la transaction, la direction de fonds rédige un rapport contenant des indications sur les différentes valeurs immobilières acquises ou transférées et sur leur valeur au jour de référence du rachat ou de la cession, avec le rapport d'estimation de l'expert permanent chargé des estimations et le rapport de conformité de marché du prix d'achat ou de vente au sens de l'art. 32a al. 1 let. c OPCC.

La société d'audit confirme à la direction du fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

La direction de fonds mentionne dans le rapport annuel du fonds immobilier les transactions approuvées avec des personnes proches.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire garde la fortune du fonds, notamment les cédules hypothécaires non gagées ainsi que les actions des sociétés immobilières. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut faire tenir des comptes par des tiers pour l'administration courante de valeurs immobilières.

La banque dépositaire assure le contrôle des investisseurs autorisés à investir dans ce fonds de placement. Lors de chaque souscription, l'investisseur devra compléter et signer l'attestation remise par la banque dépositaire, confirmant qu'il est un investisseur au sens de la définition prévue au § 5 ch. 1 du contrat de fonds de placement.

2. La banque dépositaire garantit que, pour les affaires se rapportant à la fortune du fonds immobilier, la contre-valeur est transférée dans les délais habituels. Elle informe la direction de fonds si la contre-valeur n'est pas remboursée dans les délais habituels et exige de la contrepartie, dans la mesure du possible, la compensation pour les actifs concernés.
3. La banque dépositaire tient les enregistrements et les comptes de manière à pouvoir distinguer à tout moment les éléments d'actif conservés des différents fonds de placement.

Elle vérifie la propriété de la direction de fonds pour les éléments d'actifs ne pouvant être reçus en garde, et tient des enregistrements à ce sujet.

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une gestion irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent une information appropriée sur ce fonds immobilier. Ils communiquent aux investisseurs tous les frais et coûts imputés directement ou indirectement, ainsi que leur utilisation ; ils informent les investisseurs de manière complète, sincère et compréhensible concernant les rémunérations perçues pour la distribution de placements collectifs de capitaux sous la forme de commissions, courtages et d'autres avantages pécuniaires.
5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un tiers ou à un dépositaire central de titres en Suisse ou à l'étranger, pour autant que ce soit dans l'intérêt d'une garde appropriée. Elle vérifie et surveille si le tiers ou dépositaire central qu'elle mandate :
 - a) dispose d'une organisation adéquate, des garanties financières et des qualifications techniques requises pour le type et la complexité des biens qui lui sont confiés ;
 - b) est soumis à une vérification externe régulière qui garantit que les instruments financiers se trouvent en sa possession ;
 - c) garde les biens reçus de la banque dépositaire de manière à ce que la banque dépositaire puisse les identifier à tout moment et sans équivoque comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen de vérifications régulières de la concordance entre le portefeuille et les comptes ;
 - d) respecte les prescriptions applicables à la banque dépositaire concernant l'exécution des tâches qui lui sont déléguées et la prévention des conflits d'intérêts.

La banque dépositaire est responsable des dommages causés par les mandataires dans la mesure où elle ne peut démontrer avoir fait preuve de la diligence requise par les circonstances dans ses tâches de sélection, d'instruction et de surveillance. Le préambule contient des indications sur les risques liés à la délégation de la conservation à des dépositaires tiers et centraux.

Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée au sens du paragraphe précédent qu'à des dépositaires de titres tiers ou centraux soumis à la surveillance. Fait exception à cette règle la garde impérative en un lieu où la délégation à des dépositaires de titres tiers ou centraux soumis à la surveillance est impossible, notamment en raison de prescriptions légales contraignantes ou des modalités du produit de placement. Les investisseurs doivent être avertis dans le préambule de la garde par un tiers ou par un dépositaire central de titres non soumis à la surveillance.

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction du fonds respecte la loi et le contrat de fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts, et que les décisions afférentes aux placements soient conformes à la loi et au contrat de fonds de placement et si le résultat est utilisé conformément au contrat précité. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction du fonds dans les limites des prescriptions en matière de placements.
7. La banque dépositaire a droit aux commissions prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.
8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent ni acquérir ni céder des valeurs immobilières dudit fonds immobilier.

L'autorité de surveillance peut, dans des cas particuliers bien justifiés, approuver des exceptions à l'interdiction des affaires avec des proches lorsque la dérogation est dans l'intérêt des investisseurs et qu'en sus des experts permanents du fonds immobilier, un expert chargé des estimations indépendant de ces experts permanents et de leur employeur, de la direction de fonds et de la banque dépositaire du fonds immobilier confirme que le prix d'achat et le prix de vente de la valeur immobilière, de même que les frais de transaction, sont conformes au marché.

La société d'audit confirme à la direction du fonds, dans le cadre de sa révision, que le devoir de fidélité spécial dans le cas de placements immobiliers est respecté.

§ 5 Investisseurs (cercle limité d'investisseurs)

1. Le fonds est destiné exclusivement aux investisseurs qualifiés suivants : les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts au sens de l'art. 56 let. j en relation avec les let. e et f de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD).
2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
3. Les investisseurs ne s'engagent qu'au versement de la contre-valeur de la part qu'ils ont souscrite dans le fonds immobilier. Leur responsabilité personnelle est exclue concernant les engagements du fonds immobilier.

4. La direction informe les investisseurs à tout moment sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, telles que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion du risque, la direction de fonds leur donne en tout temps les renseignements demandés. Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction que la société d'audit ou un autre expert examine les faits qui nécessitent une vérification et leur remette un compte-rendu.
5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds pour la fin d'un exercice annuel en respectant un délai de résiliation de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leur quote-part au fonds immobilier.

Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées au remboursement durant un exercice (voir § 17 ch. 2).

Le remboursement ordinaire de même que le remboursement anticipé ont lieu dans un délai maximum de trois mois après la clôture de l'exercice comptable.

6. Les investisseurs doivent prouver sur demande à la direction du fonds, la banque dépositaire et ses mandataires qu'ils remplissent ou remplissent toujours les conditions légales ou selon le contrat de fonds d'une participation au fonds immobilier. Ils doivent d'autre part informer immédiatement la direction du fonds, la banque dépositaire ou ses mandataires dès qu'ils ne remplissent plus ces conditions.
7. Les parts d'un investisseur doivent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :
 - a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent ;
 - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.
8. Par ailleurs, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat respectif par la direction du fonds en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque :
 - a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse et à l'étranger ;
 - b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds les concernant ;
 - c) les intérêts économiques des investisseurs sont compromis, en particulier dans des cas où différents investisseurs cherchent, par des souscriptions systématiques immédiatement suivies de rachats, à obtenir des avantages patrimoniaux en exploitant des écarts entre le moment d'établissement du cours de clôture et celui de l'évaluation de la fortune du fonds (market timing) ;
 - d) une fraction de parts résultant d'un split ou d'une fusion effectuée dans l'intérêt des investisseurs se trouve dans le portefeuille d'un investisseur.

§ 6 Parts et classes de parts

1. La direction peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts autorisent à participer à la fortune indivise du fonds, qui n'est pas segmentée quant à elle. Cette participation peut différer sur la base de charges ou de distributions spécifiques par classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi présenter une valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier à titre global répond des débits de coûts spécifiques aux classes.
2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans l'organe de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 26.
3. Les différentes classes de parts peuvent notamment se distinguer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à une classe de part donnée sont répartis entre toutes les classes proportionnellement à la part de chacune à la fortune du fonds.

4. Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.
5. Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées au nom des investisseurs et doivent impérativement être enregistrées auprès de la banque dépositaire. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat. Les parts ne peuvent être enregistrées et déposées auprès d'une autre banque que la banque dépositaire qu'avec l'accord exprès et préalable de la direction du fonds et de la banque dépositaire, étant entendu qu'un tel accord peut être refusé. Pour les parts qui ne sont pas déposées auprès de la banque dépositaire, les banques chargées de la garde des parts doivent confirmer par écrit à la banque dépositaire que leurs clients sont des investisseurs qualifiés au sens du § 5 ch. 1 et l'informer des éventuels changements à ce sujet. Lorsqu'un investisseur détenant des parts enregistrées et déposées auprès d'une autre banque que la banque dépositaire souhaite céder des parts à un autre investisseur qualifié n'ayant pas son dépôt titres auprès de la banque dépositaire du fonds, le cédant doit requérir l'accord exprès et préalable de la direction du fonds et de la banque dépositaire, l'acquéreur étant responsable de s'assurer que la modification de l'enregistrement à son nom a bien été effectuée.

III. Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Lors du choix des divers placements et de la mise en œuvre de la politique de placement selon le § 8, la direction du fonds respecte dans le sens d'une distribution équilibrée des risques les principes et les taux limites qui suivent. Ceux-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectés en permanence. Ce fonds immobilier doit satisfaire aux limites de placement deux ans après la date de souscription (lancement).

2. Lorsque les limites sont dépassées par suite de variations du marché, le volume des placements doit être réduit au taux admissible dans un délai raisonnable, en tenant compte des intérêts des investisseurs.

§8 Politique de placement

1. La direction du fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières en Suisse. Au moins deux tiers des placements sont réalisés en Suisse romande (cantons de : GE, VD, NE, VS, JU, FR et BE). Dans ce cadre, au moins deux tiers de la fortune du fonds est investie dans des immeubles à usage commercial exclusif ou prépondérant. Au maximum un tiers de la fortune du fonds peut être investie dans des maisons d'habitation ou des immeubles à usage mixte, des constructions, des hôtels, des parkings, des propriétés par étages, des terrains à bâtir et des immeubles en droit de superficie. Le fonds détient principalement des immeubles en propriété directe.
2. Sont autorisés en tant que placements de ce fonds immobilier :

- a) des immeubles et leurs accessoires

Par immeubles, on entend :

- des maisons d'habitation dans le sens d'immeubles servant à des fins d'habitation ;
- des immeubles à caractère commercial exclusif ou prépondérant ; la partie de l'immeuble servant à des fins commerciales est réputée prépondérante lorsque son rendement correspond au moins à 60% de celui de l'immeuble (immeuble à caractère commercial) ;
- des constructions à usage mixte, autrement dit servant aussi bien d'habitation qu'à des fins commerciales ; il y a usage mixte lorsque le rendement de la partie commerciale dépasse 20%, mais est inférieur à 60%, de celui de l'immeuble ;
- des propriétés par étage ;
- des terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et des immeubles en construction; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et disposer d'un permis de construire juridiquement valable. Le début de l'exécution des travaux de construction doit être possible avant l'échéance de la durée de validité du permis de construire en question ;
- des immeubles en droit de superficie (y compris bâtiments et servitudes).

Les immeubles précités peuvent être destinés à des collectivités publiques (infrastructures sportives, techniques et administratives).

La copropriété d'immeubles est autorisée pour autant que la direction soit en mesure d'exercer une influence dominante, soit lorsqu'elle dispose de la majorité des parts de copropriété et des voix.

- b) des parts d'autres fonds immobiliers exonérés d'impôts au sens de l'art. 56 let. j de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD) et des parts de fonds immobiliers investissant dans de l'immobilier suisse en propriété directe.

La direction de fonds peut acquérir, sous réserve du § 19, des parts de fonds cibles directement ou indirectement gérés par elle ou par une société à laquelle elle est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte.

c) des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.

Les immeubles sont enregistrés au registre foncier au nom de la direction de fonds, avec une mention indiquant qu'ils font partie du fonds immobilier.

3. La direction du fonds peut faire construire aux fins d'acquisition de placements de capitaux pour le compte du fonds. Dans ce cas, la direction du fonds peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction, pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.

§ 9 Garantie des engagements et avoirs disponibles à court terme

1. Pour garantir les engagements, la direction du fonds doit conserver une quote-part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs mobilières à court terme d'émetteurs suisses, servant un intérêt fixe ou sous forme d'autres avoirs disponibles à court terme. Elle peut détenir ces valeurs mobilières et avoirs dans l'unité du compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres monnaies de libellé des engagements.
2. On entend par engagements les crédits contractés, les engagements courants ainsi que tous les engagements nés des parts dénoncées.
3. Sont réputés valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance jusqu'à douze mois d'échéance ou d'échéance résiduelle.
4. On entend par avoirs disponibles à court terme l'encaisse, les avoirs postaux ou bancaires à vue et à terme jusqu'à douze mois d'échéance, ainsi que les limites de crédit fermes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10% de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit ne doivent pas dépasser la limite maximale des gages admis selon le § 14 ch. 2.
5. Des valeurs mobilières servant un intérêt fixe jusqu'à 24 mois d'échéance ou d'échéance résiduelle peuvent être détenues pour garantir le financement de projets de construction.

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

1. La direction du fonds ne pratique pas d'opérations de prêt de valeurs mobilières.

§ 11 Opérations de mise et prise en pension

1. La direction du fonds n'effectue pas d'opérations de mise et prise en pension.

§ 12 Instruments financiers dérivés

1. La direction du fonds n'effectue pas d'opérations sur dérivés.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La direction du fonds ne peut pas accorder de crédit pour le compte du fonds immobilier, à l'exception de créances envers des sociétés immobilières du fonds immobilier, de cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage fonciers contractuels.

2. La direction du fonds peut recourir à des crédits pour le compte du fonds immobilier.

§ 14 Droits de gage sur immeubles

1. La direction peut constituer des gages sur des immeubles et transférer ces droits en garantie.
2. L'ensemble des immeubles ne peut être grevé, en moyenne, que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale.

Afin de préserver la liquidité, le taux auquel l'ensemble des immeubles peuvent être grevés peut être relevé temporairement et à titre exceptionnel à la moitié de leur valeur vénale si les intérêts des investisseurs demeurent préservés.

La société d'audit prend position à ce sujet à l'occasion de la vérification du fonds immobilier.

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition des risques et leurs limitations

1. Les placements doivent être répartis en fonction des objets, de leur utilisation, de leur âge, de la nature des bâtiments et de leur emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur dix immeubles au minimum. Les groupes d'habitations construites selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne peut excéder 25% de la fortune du fonds.
4. La direction du fonds respecte, d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds :
 - a) terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir, et immeubles en construction : jusqu'à concurrence de 30% ;
 - b) immeubles en droit de superficie : jusqu'à concurrence de 30% ;
 - c) cédules hypothécaires et autres droits de gage immobilier contractuels : jusqu'à concurrence de 10% ;
 - d) parts d'autres fonds exonérés d'impôts au sens de l'art. 56 let. j de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD) et des parts de fonds immobiliers investissant dans de l'immobilier suisse en propriété directe : jusqu'à concurrence de 25% ;
 - e) les placements visés aux let. a et b ci-dessus ne peuvent excéder ensemble 40% de la fortune du fonds.

IV. Calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi qu'émission et rachat de parts, paiements sous forme de placements en lieu et place d'espèces et experts chargés des estimations

§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à des experts chargés des estimations

1. La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier est déterminée à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission de parts, en francs suisses.
2. La direction du fonds fait examiner la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier par des experts indépendants chargés des estimations à la clôture de chaque exercice ainsi que lors de l'émission de parts. Pour ce faire, la direction du fonds mandate, avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en tant qu'experts indépendants chargés des estimations. L'inspection des immeubles par les experts chargés des estimations est à répéter tous les trois ans au moins. Lors de l'acquisition/cession d'immeubles, la direction du fonds doit faire préalablement estimer lesdits immeubles. Lors des cessions, une nouvelle estimation n'est pas requise lorsque l'estimation existante ne date pas de plus de trois mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.
3. Les placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. D'autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Pour la détermination de la valeur vénale, la direction du fonds utilise dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat et/ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement à une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer selon le ch. 3.
5. La valeur de valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe (instruments du marché monétaire) qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante : le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
6. Les avoirs postaux et en banque sont évalués avec leur montant plus les intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.
7. Les immeubles sont évalués pour le fonds immobilier conformément à la directive actuelle de l'AMAS pour les fonds immobiliers.
8. L'évaluation des terrains non bâtis s'effectue selon le principe des frais effectifs. Les immeubles en construction doivent quant à eux être estimés à la valeur vénale. Cette évaluation est soumise à un test annuel de dépréciation.

9. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Il y a arrondi à CHF 0,10.

§ 17 Emission et rachat des parts ainsi que négoce

1. L'émission de parts est possible en tout temps, mais doit procéder par tranches. La direction de fonds doit proposer les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs.
2. Le rachat de parts se déroule en conformité avec le § 5 ch. 5. Lorsque des parts sont dénoncées en cours d'exercice, la direction du fonds peut les rembourser de manière anticipée après la clôture de l'exercice, à condition que :
 - a) l'investisseur l'exige par écrit lors de la dénonciation ;
 - b) tous les investisseurs ayant demandé un remboursement anticipé puissent être satisfaits.
3. La direction de fonds n'assure pas de négoce régulier des parts en bourse ou hors bourse.
4. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part, en s'appuyant sur les cours de clôture du jour précédent selon le § 16.

Lors de l'émission, les frais accessoires (droits de mutation, frais de notaire, droits, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier en moyenne pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais accessoires occasionnés au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Le taux appliqué est indiqué dans le préambule.

Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire.

5. La direction du fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
6. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction du fonds peut suspendre le rachat des parts temporairement et exceptionnellement :
 - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu ;
 - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique économique, militaire, monétaire ou d'autre nature se présente ;
 - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées ;
 - d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.

7. La direction communiquera immédiatement sa décision de suspension à la société d'audit, à l'autorité de surveillance et aux investisseurs de manière appropriée.
8. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées au chiffre 6, il n'est pas effectué d'émission de parts.

V. Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission peut être débitée à l'investisseur en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire.

Le taux effectivement appliqué figure dans les rapports annuel et semestriel.

2. Lors du rachat des parts, une commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées, peut être débitée à l'investisseur.

Le taux effectivement appliqué figure dans les rapports annuel et semestriel.

3. Lors de l'émission et du rachat de parts de fonds, la direction du fonds perçoit, d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée (cf. § 17 ch. 2). Le taux appliqué est indiqué dans le préambule.

§ 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

1. Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion de fortune et la distribution du fonds immobilier, la direction du fonds facture à la charge du fonds immobilier une commission annuelle de 1% au maximum de la valeur nette d'inventaire du fonds, qui est débitée sur la fortune du fonds, pro rata temporis à la fin de chaque trimestre (commission de gestion).

Le taux effectivement appliqué de commission de gestion figure dans les rapports annuel et semestriel.

2. Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements du fonds immobilier et les autres tâches de la banque dépositaire énumérées dans le § 4, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission annuelle de 0,05% au maximum de la valeur nette d'inventaire de la fortune nette du fonds, pro rata temporis à la fin de chaque trimestre (commission de banque dépositaire).

Le taux effectivement appliqué de commission de banque dépositaire figure dans le rapport annuel et semestriel.

3. Pour la garde des titres et des cédulas hypothécaires non gagées, la banque dépositaire reçoit du fonds une indemnité annuelle de CHF 125.-- par position.
4. Pour le versement du produit annuel aux investisseurs, la banque dépositaire débite le fonds immobilier d'une commission de 0,50% au maximum du montant brut distribué.

5. Pour le versement du produit de liquidation en cas de dissolution, la direction impute une commission de 0,50% sur toutes les sommes distribuées aux porteurs de parts.
6. La direction du fonds et la banque dépositaire ont d'autre part droit au remboursement des débours ci-après, inhérents à l'exécution du contrat de fonds de placement :
 - frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment courtages usuels du marché, honoraires d'avocats et frais de notaires, droits de mutation ;
 - taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la création, la modification, la liquidation ou le regroupement du fonds ;
 - émoluments annuels de l'autorité de surveillance ;
 - honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et les attestations dans le cadre de fondations, de modifications, de liquidations ou de regroupements du fonds immobilier ;
 - honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation ou le regroupement du fonds immobilier ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;
 - frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction) pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction ;
 - frais d'impression de documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier ;
 - frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, frais de traduction et indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger;
 - frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes ;
 - frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds immobilier ou pris en licence par ce dernier ;
 - tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction, le gestionnaire de placements collectifs ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs y compris les honoraires sur travaux et entretien prélevés par les tiers et les gérances mandatées par la direction, selon les tarifs usuels des régisseurs. Ces honoraires couvrent les frais liés à des études spécifiques et ceux liés aux travaux de rénovation et d'entretien hors des tâches courantes incluses dans les contrats de régie et qui portent sur les biens immobiliers, propriétés du fonds. Ces frais liés aux travaux concernent tant ceux des entreprises procédant auxdits travaux que la commission prélevée, le cas échéant, par la régie en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

Par ailleurs, la direction de fonds peut imputer les frais accessoires suivants à la fortune du fonds dans le cadre de l'art. 37 al. 2 OPCC :

- frais et honoraires des experts indépendants chargés des estimations ainsi que d'éventuels autres experts ;
- frais et charges de construction de bâtiments, de rénovation et de transformation à hauteur de maximum 3% des coûts de construction ;
- frais et charges liés à l'administration des différents immeubles à hauteur maximum de 6% des produits locatifs annuels bruts ;
- frais et charges liés à l'achat, la vente ou l'échange d'immeubles à hauteur maximum de 3% du prix d'achat, de vente, respectivement de la valeur de l'immeuble échangé, dans la mesure où un tiers n'a pas été mandaté pour cela ;

- les coûts opérationnels de la gestion immobilière pour les salaires, prestations sociales et taxes de droit public concernant les fonctions de gardiennage, chauffage, conciergerie et autres, ainsi que les prestations de services et d'infrastructures ;
 - commissions usuelles du marché versées à des tiers en relation avec l'achat et la vente d'immeubles, ainsi que dans le cadre de la première location de bâtiments neufs et après assainissement ;
 - frais et commissions en relation avec une augmentation de capital et/ou une éventuelle cotation du fonds immobilier et/ou l'intermédiation hors-bourse ;
 - frais de notaire ou d'avocat et de tribunal en relation avec la défense de créances revenant au fonds immobilier ou revendiquées à l'égard de celui-ci.
7. Le fonds immobilier supporte par ailleurs tous les frais accessoires résultant de la gestion de la fortune du fonds pour l'achat et la vente des placements, notamment courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes. Ces frais sont imputés directement avec la valeur de revient ou de vente des placements concernés. Par ailleurs, le fonds immobilier supporte les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques.
8. La direction de fonds et ses mandataires peuvent payer des rétrocessions pour indemniser l'activité de distribution de parts de fonds conformément aux dispositions du préambule. Ils n'accordent aucun rabais pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds.
9. Lorsque la direction acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même, ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation directe ou indirecte substantielle (« fonds cibles liés »), elle ne peut imputer d'éventuelles commissions de gestion, d'émission ou de rachat des fonds cibles liés au fonds immobilier.

VI. Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse (CHF).
2. L'exercice annuel s'étend du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année suivante.
3. La direction publie un rapport annuel audité du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.
4. Dans un délai de deux mois à compter de la fin du premier semestre de l'exercice comptable, la direction publie un rapport semestriel.
5. Le droit d'être renseigné de l'investisseur, conformément au § 5 ch. 4, demeure réservé.

§ 21 Audit

1. La société d'audit vérifie le respect par la direction du fonds et par la banque dépositaire des dispositions légales et contractuelles ainsi que des règles de conduite de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS). Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII. Utilisation du résultat et des distributions

§ 22

1. Le produit net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice, en franc suisse.

La direction du fonds peut prévoir en supplément des distributions intermédiaires issues des revenus.

Jusqu'à 30% du produit net peuvent être reportés à compte nouveau. Il est possible de renoncer à une distribution et de reporter le produit net à compte nouveau lorsque :

- le produit net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins de 1% de la valeur nette d'inventaire du placement collectif de capitaux, et que
 - le produit net de l'exercice courant et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins d'une unité de l'unité de compte du placement collectif de capitaux.
2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués par la direction du fonds ou être retenus pour être réinvestis.

VIII. Publications du fonds immobilier

§ 23

1. L'organe de publication du fonds immobilier est le média imprimé ou électronique mentionné dans le préambule. Le changement d'organe de publication est à communiquer dans l'organe de publication.
2. Dans cet organe figurent notamment des résumés des modifications principales du contrat de fonds, indiquant les adresses où il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, le changement de la direction du fonds et/ou de la banque dépositaire, de la création, la suppression ou le regroupement de classes de parts ainsi que la création, la suppression ou le regroupement de classes de parts et la dissolution du fonds immobilier. Les modifications nécessaires de par la loi, n'affectant pas les droits des investisseurs ou se rapportant exclusivement à la forme, peuvent être exclues de l'obligation de communication avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.
3. La direction publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » à chaque émission ou rachat de parts dans le média imprimé ou électronique désigné dans le préambule. Les prix doivent être publiés au moins une fois par mois. Les semaines et les jours auxquels les publications sont effectuées doivent être indiqués dans le préambule.
3. Le contrat de fonds et son préambule ainsi que les rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

IX. Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction du fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier reprenneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier reprenneur d'une valeur correspondante. Les fractions éventuelles font l'objet d'un paiement en espèces. A la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout sans liquidation et le contrat du fonds immobilier reprenneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds de placement ne peuvent être regroupés que si :
 - a) les contrats de fonds correspondants le prévoient ;
 - b) ils sont gérés par la même direction de fonds ;
 - c) les contrats de fonds correspondants concordent en principe quant aux dispositions suivantes :
 - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements ;
 - l'utilisation du produit net et des gains en capitaux ;
 - la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, droits, taxes) qui peuvent être imputés à la fortune du fonds ou aux investisseurs ;
 - les conditions de rachats ;
 - la durée du contrat et les conditions de dissolution.
 - d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour ;
 - e) il n'en résulte aucuns frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.

Les dispositions du § 19 chif. 6 demeurent réservées.

3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts du fonds immobilier pour une durée déterminée, s'il peut être prévu que le regroupement prendra plus d'un jour.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction du fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Ce dernier contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds immobilier reprenneur et le fonds immobilier repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds immobiliers, ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs de capitaux compétente en la matière.
5. La direction du fonds publie les modifications du contrat de fonds selon le § 23 ch. 2, ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois

avant la date qu'elle a fixée, dans les organes de publication des fonds immobiliers participants. Ce faisant, elle attire l'attention des investisseurs sur la possibilité qu'ils ont de faire opposition auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours suivant la publication contre les modifications prévues du contrat de fonds ou d'exiger le remboursement de leurs parts.

6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la direction du fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La direction du fonds informe sans retard l'autorité de surveillance de l'achèvement du regroupement et publie l'exécution du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans l'organe de publication des fonds immobiliers participants.
8. La direction du fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier reprenant et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le fonds immobilier repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

§ 25 Durée et dissolution du fonds immobilier

1. Le fonds est constitué pour une durée indéterminée.
2. Aussi bien la direction que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds immobilier en résiliant le contrat de fonds de placement immédiatement.
3. Le fonds immobilier peut être dissout par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction du fonds, d'une fortune nette de 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur) au moins.
4. La direction informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans l'organe de publication.
5. Après la résiliation du contrat de fonds de placement, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du bénéfice de liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une plus longue période, le produit de liquidation peut être versé par tranches successives. La direction doit requérir l'autorisation de l'autorité de surveillance pour pouvoir procéder au remboursement final.

X. Modification du contrat de fonds de placement

§ 26

1. Si le présent contrat de fonds de placement doit être modifié ou s'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur peut faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours qui suivent la publication. Dans la publication, la direction du fonds informe les investisseurs sur les modifications du contrat de fonds auxquelles s'étendent l'audit et la constatation de la conformité légale par la FINMA. En cas de modification du contrat de fonds de placement, les investisseurs peuvent d'autre part demander le paiement en espèces de leurs parts en respectant le délai contractuel. Demeurent réservés les cas selon le

§ 23 ch. 2, qui sont exemptés des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

XI. Droit applicable et for

§ 27 Droit applicable et for

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006, à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014.

Le for judiciaire est au siège de la direction.

2. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds de placement, la version en français fait foi.
3. Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 1er février 2022.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 13 juillet 2021.
5. Lors de l'approbation du contrat de fonds, la FINMA vérifie exclusivement les dispositions au sens de l'art. 35a al.1 let. a-g OPCC et constate leur conformité légale.

La direction

SOLUFONDS SA

La banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise

procimmo56
SWISS COMMERCIAL FUND

2021

RAPPORT ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE 2021
JAHRESBERICHT PER 31. DEZEMBER 2021

 **PROCIMMO**
FUND ARCHITECTS



Fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts.

La version française du rapport annuel a fait l'objet d'une révision par la société d'audit. Par conséquent, c'est à elle seule que se réfère le rapport succinct de la société d'audit.

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» für steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie für steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen.

Die französische Version des Jahresberichts wurde von der Prüfgesellschaft geprüft. Daher bezieht sich der Kurzbericht der Prüfgesellschaft nur auf diese Version.

TABLE DES MATIÈRES / INHALT

Portrait du fonds / Portrait des Fonds	4
Gestion et organes / Verwaltung und Organe	6
Rapport de gestion / Geschäftsbericht	10
Chiffres clés / Kennzahlen	14
Compte de fortune / Vermögensrechnung	16
Compte de résultat / Erfolgsrechnung	17
Inventaire des immeubles / Inventar der Liegenschaften	20
Liste des achats et des ventes / Aufstellung der Käufe und Verkäufe	22
Détail des dettes hypothécaires / Hypothekarschulden im Detail	24
Annexe / Anhang	28

PROTRAIT DU FONDS

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 est un fonds de placement de droit suisse relevant du type « fonds immobiliers » pour les institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi que pour les caisses des assurances sociales et les caisses de compensation suisses exonérées d'impôts, au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

SOLUFONDS SA agit en qualité de direction de fonds du PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 depuis le 3 septembre 2015, après approbation délivrée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA.

Le fonds de placement est lancé depuis le 23 novembre 2015.

La dernière version du contrat de fonds date du 13 juillet 2021 et remplace celle du 24 février 2021.

Modifications dans le contrat de fonds (1^{ère} Partie : Préambule) :

5.2.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

(extrait du § 18 du contrat de fonds)

Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (§ 17 ch. 4 du contrat de fonds)

Supplément à la valeur d'inventaire au maximum 3.5 %

Déduction de la valeur d'inventaire au maximum 3.5 %

5.3 Publications du fonds immobilier

[...]

Les publications de la VNI du fonds auront lieu sur la plateforme internet de Swiss Fund Data AG (www.swissfund-data.ch) sur une base semestrielle.

4.3 Experts chargés des estimation

[...]

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, à Genève, personnes responsables : M. Daniel Schneider et Mme Olivia Siger

[...]

PROTRAIT DES FONDS

PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds" für steuerbefreite, inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie für steuerbefreite schweizer Ausgleichskassen gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

Nach Genehmigung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA, tritt SOLUFONDS SA seit dem 3. September 2015 als Fondsleitung für den PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56.

Der Anlagefonds wurde am 23. November 2015 lanciert.

Der aktuelle Fondsvertrag ist am 13 Juli 2021 in Kraft getreten und ersetzt diesen vom 24 Februar 2021.

Änderungen im Fondsvertrag (1. Teil: Einleitung)

5.2.1 Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Anlegers

(Auszug aus § 18 des Fondsvertrags)

Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds durch die Anlage des einbezahlten Betrages oder durch den Verkauf von Anlagen entstehen (§ 17 Ziff. 4 des Fondsvertrages).

Zuschlag auf den Inventarwert höchstens 3.5 %

Abzug vom Inventarwert maximal 3.5 %

5.3 Veröffentlichungen des Immobilienfonds

[...]

Die Veröffentlichungen des NAV des Fonds werden auf der Internetplattform der Swiss Fund Data AG (www.swissfund-data.ch) auf halbjährlicher Basis stattfinden.

4.3 Experten, die für die Schätzungen zuständig sind

[...]

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, in Genève, zuständige Personen: Herr Daniel Schneider und Frau Olivia Siger

[...]

Modifications dans le contrat de fonds (2^{ème} partie) :

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

Nouveau chiffre 3

Lors de l'émission et du rachat de parts de fonds, la direction du fonds perçoit d'autre part, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée (cf. § 17 ch. 2). Le taux appliqué est indiqué dans le préambule.

Répondre aux besoins des institutions de prévoyance

Le fonds PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 a été spécialement créé pour répondre aux besoins des institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'à des caisses des assurances sociales et caisses de compensation suisses exonérées d'impôts au sens de l'art. 56 let. j en relation avec les let. e et f de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct (LIFD).

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.

Conformément au contrat de fonds, la direction est en droit, avec le consentement de la banque dépositaire et l'autorisation de l'autorité de surveillance, de créer à tout moment différentes classes de parts, de les supprimer ou de les regrouper.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

Änderungen im Fondsvertrag (Teil 2) :

§ 18 Vom Investor zu tragende Vergütungen und Nebenkosten

Neue Ziffer 3

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhebt die Fondsleitung andererseits zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt durch den Verkauf des jeweiligen Anteils der Anlagen des gekündigten Anteils entstehen (vgl. § 17 Ziff. 2). Der angewandte Satz ist in der Präambel angegeben.

Den Bedürfnissen der Vorsorgeeinrichtungen entsprechen

Der Fonds PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 wurde speziell für die Bedürfnisse von steuerbefreiten inländischen Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie für steuerbefreiten inländischen Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen nach Art. 56 lit j des Bundesgesetzes über die direkte Bundessteuer (DBG) im Sinne des DBG Art. 56 lit e und f errichtet.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Vertrag für kollektive Kapitalanlagen (Fondsvertrag), gemäss dem sich die Fondsleitung verpflichtet, die Anlegerinnen und Anleger proportional zu den von ihnen erworbenen Anteilen am Fonds zu beteiligen und den Fonds gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und dem Fondsreglement auf eigene Rechnung und in eigenem Namen zu verwalten. Die Depotbank ist Vertragspartei nach Massgabe der Aufgaben, zu denen sie durch das Gesetz und das Fondsreglement verpflichtet ist.

Gemäss dem Fondsvertrag ist die Fondsleitung befugt, mit der Zustimmung der Depotbank und der Bewilligung der Aufsichtsbehörde, jederzeit verschiedene Anteilklassen zu bilden, aufzulösen oder zusammenzulegen.

Der Immobilienfonds ist nicht in verschiedene Anteilsklassen eingeteilt.

GESTION ET ORGANES / VERWALTUNG UND ORGANE

Direction de fonds / Fondsleitung	SOLUFONDS SA Promenade de Castellane 4 1110 Morges
Banque dépositaire / Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise Place St François 14 1001 Lausanne
Gestionnaire / Vermögensverwalterin	PROCIMMO SA Rue de Lausanne 64 1020 Renens
Fund Manager	Nathalie VESCO (Jusqu'au / bis zum 30.09.2021) Richard DAHDAH (depuis le / seit dem 01.10.2021)
Société d'audit / Prüfgesellschaft	PricewaterhouseCoopers SA Avenue Giuseppe-Motta 50 1211 Genève 2
Experts chargés des estimations / Schätzungsexperten	
CBRE (Geneva) SA	Genève / Genf Personnes responsables / Verantwortliche Personen: Mme Isabelle Nesme (Jusqu'au / bis zum 31.12.2021) M. Sönke Thiedemann
Jones Lang LaSalle (Geneva) SA	Genève / Genf Personnes responsables / Verantwortliche Personen: Mme Yasmine Ghulam (jusqu'au / bis zum 30.04.2021) M. Pierre Stämpfli (jusqu'au / bis zum 30.04.2021) Mme Olivia Siger (depuis le / seit dem 01.05.2021) M. Daniel Schneider (depuis le / seit dem 01.05.2021)
Wüest Partner AG	Zurich et succursale de Genève / Zürich und Zweigniederlassung Genf Personnes responsables / Verantwortliche Personen: M. Vincent Clapasson M. Hervé Froidevaux (jusqu'au / bis zum 31.12.2021)

Délégation d'autres tâches partielles

Les tâches suivantes, à savoir la gérance immobilière et l'entretien technique des immeubles, sont déléguées à :

- Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimobil, Neuchâtel
- Comptoir Immobilier SA
- Domicim SA, Lausanne
- Naef Immobilier Lausanne SA, Prilly
- PRIVERA AG, Gümliigen

Les tâches de mise en valeur, de construction, de rénovation ou de transformation sont déléguées par la direction à des sociétés présentant toutes les qualités requises.

Les sociétés délégataires et leur direction respective doivent se distinguer par une expérience de longue date dans la gestion et la promotion immobilière.

Les modalités précises d'exécution des mandats, les compétences et les rémunérations sont fixées dans le cadre de contrats conclus en principe entre le gestionnaire et les sociétés délégataires.

Des tâches partielles liées à l'achat/vente d'immeubles et à la location ont été déléguées à SEG Solutions SA.

Delegation sonstiger Teilaufgaben

Die Verwaltung sowie die technische Instandhaltung der Liegenschaften sind an nachfolgende Unternehmen delegiert:

- Agence Immobilière et Commerciale S.A. Fidimobil, Neuenburg
- Comptoir Immobilier SA
- Domicim SA, Lausanne
- Naef Immobilier Lausanne SA, Prilly
- PRIVERA AG, Gümliigen

Die Aufgaben der Wertschöpfung wie Bau, Renovation oder Transformation werden durch die Fondsleitung an Firmen delegiert, welche die nötigen Kompetenzen haben.

Die beauftragten Unternehmen und ihr jeweiliges Management müssen sich durch langjährige Erfahrung in der Immobilienverwaltung und -entwicklung auszeichnen.

Die genauen Modalitäten der Mandatsausführung, die Kompetenzen und die Vergütung sind im Rahmen der Verträge zwischen dem Verwalter von Kollektivvermögen und den Immobilienverwaltungen festgehalten.

Teilaufgaben im Zusammenhang mit dem Kauf/Verkauf von Liegenschaften und der Vermietung wurden an SEG Solutions SA delegiert.





RAPPORT DE GESTION

au 31 décembre 2021

Résultats

Le fonds immobilier « Procimmo Swiss Commercial Fund 56 » termine son exercice 2021 à nouveau sur de très bons résultats, ayant été épargné par la crise sanitaire.

Au 31 décembre 2021, la fortune nette du fonds progresse à CHF 356'315'748.- contre CHF 286'108'364.- au 31 décembre 2020 grâce aux investissements réalisés dans le portefeuille, la baisse du taux d'endettement et l'intégration d'un nouveau bâtiment. La fortune totale se monte quant à elle à CHF 513'523'015.- contre CHF 487'847'769.- au 31 décembre 2020. La valeur de marché de tous les biens immobiliers continue de progresser et dépasse pour la première fois CHF 500 millions, pour s'établir à CHF 504'516'000.-, soit une hausse de 5.12% sur un an.

Le niveau de commercialisation a été très soutenu en 2021 avec environ 15'000 m² de nouvelles locations, ce qui permet de baisser le taux de perte sur loyers à 11.11% contre 11.98% fin 2020 et d'avoir un taux de vacance de 6.43% si l'on ne considère pas les pertes de loyers en lien avec les locaux en construction/rénovation.

Le rendement de placement reste à un bon niveau à 4.81% contre 7.60% au 31 décembre 2020. De ces résultats découlent une capacité de dividende de CHF 5.52 par part sur le revenu couru.

La valeur nette d'inventaire (VNI) s'affiche à CHF 119.90 par part contre CHF 120.40 au 31 décembre 2020, prenant en compte l'augmentation de capital en printemps 2021.

Fin 2021, et notamment grâce à l'augmentation de capital d'environ CHF 70 millions, le coefficient d'endettement se situe à 30.37%, en forte baisse par rapport à fin 2020 (41.30%), la dérogation exceptionnelle auprès de la FINMA ayant expiré.

Selon les calculs des indices AMAS, la marge EBIT s'affiche à 63.41% et le rendement des fonds propres (ROE) s'établit à 4.67%. Le rendement de distribution est de 4.59%.

Les excellents résultats obtenus vont permettre au gestionnaire du fonds de continuer à distribuer un très bon dividende total de CHF 5.50 après la distribution exceptionnelle de CHF 6.00 liée aux résultats de 2020.

GESCHÄFTSBERICHT

Per 31. Dezember 2021

Ergebnis

Der Immobilienfonds «Procimmo Swiss Commercial Fund 56» schliesst sein Geschäftsjahr 2021 erneut mit einem sehr guten Ergebnis ab, da er von der Gesundheitskrise im Zusammenhang mit COVID-19 verschont geblieben ist.

Per 31. Dezember 2021 steigt das Nettovermögen des Fonds auf CHF 356'315'748.- an gegenüber CHF 286'108'364.- per 31. Dezember 2020. Dies ist auf die wertschöpfenden Investitionen in das Portfolio, die Senkung des Fremdfinanzierungsgrades und die Integration eines neuen Gebäudes zurückzuführen. Das Gesamtfondsvermögen beläuft sich auf CHF 513'523'015.- gegenüber CHF 487'847'769.- per 31. Dezember 2020. Der Marktwert sämtlicher Immobilien erhöht sich weiter und liegt mit CHF 504'516'000.- zum ersten Mal über CHF 500 Millionen, was einem Anstieg von 5.12% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Das Vermarktungsniveau war 2021 mit rund 15'000 m² Neuvermietungen sehr hoch, wodurch die Mietausfallrate von 11.98% per Ende 2020 auf 11.11% gesenkt werden konnte und ein tiefer Leerstand von 6.43% erreicht wurde (renovationsbedingte Leerstände ausgeschlossen).

Die Anlagerendite bleibt mit 4.81% auf einem guten Niveau gegenüber 7.60% per 31. Dezember 2020. Basierend auf diesem Geschäftsergebnis ergibt sich eine Dividendenfähigkeit von CHF 5.52 pro Anteil auf den laufenden Ertrag.

Der Nettoinventarwert (NIW) beläuft sich auf CHF 119.90 pro Anteil gegenüber CHF 120.40 per 31. Dezember 2020, wobei bei diesem Wert die Kapitalerhöhung im Frühjahr 2021 berücksichtigt wurde.

Ende 2021 und insbesondere dank der Kapitalerhöhung von rund CHF 70 Millionen liegt der Verschuldungsgrad bei 30.37%, was einem starken Rückgang gegenüber Ende 2020 (41.30%) entspricht, dies auch deshalb da die Ausnahmegenehmigung bezüglich Verschuldung bei der FINMA abgelaufen ist.

Nach den Berechnungen der AMAS-Indizes beläuft sich die EBIT-Marge auf 63.41% und die Eigenkapitalrendite (ROE) auf 4.67%. Die Ausschüttungsrendite liegt bei 4.59%.

Die ausgezeichneten Ergebnisse werden es der Vermögensverwalterin ermöglichen, eine vorzügliche Gesamtdividende von CHF 5.50 auszuschütten, nachdem es eine Sonderausschüttung von CHF 6.00 im Zusammenhang mit den Ergebnissen für 2020 gab.

Retour sur l'exercice écoulé

Au 31 décembre 2021, les revenus locatifs continuent leur croissance (+6.27%) et s'établissent à CHF 26'443'027.- (CHF 24'884'141.- au 31.12.2020). Le total des produits s'affiche à CHF 28'349'509.-, alors que le total des charges s'élève à CHF 11'953'147.-, ainsi le résultat net est de CHF 16'396'363.- contre CHF 15'683'894.- fin 2020.

Le 10 juin 2021, le gestionnaire du fonds a signé la vente à terme pour un immeuble à Etagnières (VD) pour une valeur de CHF 5'900'000.-. Le transfert de la propriété a été confirmé post-clôture avec une date effective au 6 juillet 2021. La procédure engagée en vue d'obtenir la radiation des servitudes personnelles en faveur du vendeur pour l'utilisation de la toiture du bâtiment est toujours en cours. L'immeuble est donc maintenant la propriété du fonds. Le gestionnaire du fonds maintient qu'il n'y a pas de risque majeur pour les investisseurs.

En ce qui concerne le déroulement des chantiers, le site d'Orbe (VD) a été livré en octobre 2021, conformément au planning et au budget initial. La location des boxes avance de manière satisfaisante et les travaux concernant le cabinet de pédiatrie/ergothérapie seront livrés en juin 2022.

Les travaux de rénovation à la rue de Lausanne 64 à Renens (VD) sont achevés et le bail avec la fondation Inartis signé. Le bâtiment est à présent entièrement loué avec des baux de dix ans.

Aussi, la construction du parking privé entièrement loué à l'Avenue du Mont-Blanc 30 à Gland (VD) se poursuit dans le respect des délais et des coûts de construction. La date de livraison des parkings est prévue en avril 2022.

Comme indiqué ci-dessus, le niveau de commercialisation a été très satisfaisant, permettant de baisser le taux de vacance du fonds de manière significative. Ces locations se sont faites essentiellement sur les bâtiments suivants : Avenue de Longemalle 11 à Renens (VD), Chemin de Verney 2 à Ecublens (VD), Route des Dragons 7 à Cheseaux-sur-Lausanne (VD), Chemin des Roses 90A à Villeneuve (VD), Route de la Pâle 20 à Denges (VD) et Rue des Mouettes 13 à Genève (GE).

Le fonds continue à s'engager plus proactivement dans la stratégie ESG. Ainsi, un premier rapport ESG a été publié en septembre 2021, indiquant les ambitions du fonds sur les années à venir, notamment concernant la réduction de 40% des émissions de CO2 entre 2020 et 2030.

Enfin, sur l'année écoulée, la situation sanitaire liée à la pandémie n'a pas eu d'impact significatif sur le fonds

Rückblick auf das vergangene Jahr

Per 31. Dezember 2021 sind die Mieteinnahmen weiter angewachsen (+ 6.27%) und belaufen sich auf CHF 26'443'027.- (CHF 24'884'141.- per 31.12.2020). Das Total der Erträge liegt bei CHF 28'349'509.-, während der Gesamtaufwand CHF 11'953'147.- beträgt und der Nettoertrag sich auf CHF 16'396'363.- beläuft gegenüber CHF 15'683'894.- Ende 2020.

Am 10. Juni 2021 unterzeichnete die Vermögensverwalterin einen Terminkaufvertrag für eine Liegenschaft in Etagnières (VD) zu einem Verkehrswert von insgesamt CHF 5'900'000.-. Die Eigentumsübertragung wurde nach Abschluss mit einem effektiven Datum am 6. Juli 2021 bestätigt. Das Verfahren, das eingeleitet wurde, um die Löschung der persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten des Verkäufers für die Nutzung des Daches des Gebäudes zu erreichen, ist noch im Gange. Das Gebäude befindet sich nun also im Besitz des Fonds. Die Vermögensverwalterin bleibt dabei, dass es keine grösseren Risiken für die Anleger gibt.

Was den Verlauf der Baustellen betrifft, so wurde der Bau am Standort Orbe (VD) im Oktober 2021 übergeben, was dem ursprünglichen Zeitplan und Budget entsprach. Die Vermietung der Boxen schreitet zufriedenstellend voran und die Arbeiten an der Praxis für Pädiatrie/Ergotherapie werden im Juni 2022 beendet sein.

Die Renovationsarbeiten an der «Rue de Lausanne 64» in Renens (VD) sind abgeschlossen und der Mietvertrag mit der Inartis-Stiftung wurde unterzeichnet. Das Gebäude ist nun vollständig mit Mietverträgen von zehn Jahren vermietet.

Auch der Bau des vollständig vermieteten Privatparkplatzes an der «Avenue de Mont-Blanc 30» in Gland (VD) verläuft planmässig sowie innerhalb der Baukosten. Die Übergabe der Parkplätze ist für April 2022 vorgesehen.

Wie oben erwähnt, war das Vermarktungsniveau sehr zufriedenstellend, wodurch die Leerstandsquote des Fonds deutlich gesenkt werden konnte. Diese Vermietungen erfolgten hauptsächlich in den Gebäuden: «Avenue de Longemalle 11» in Renens (VD), «Chemin de Verney 2» in Ecublens (VD), «Route des Dragons 7» in Cheseaux-sur-Lausanne (VD), «Chemin des Roses 90A» in Villeneuve (VD), «Route de la Pâle 20» in Denges (VD) und «Rue des Mouettes 13» in Genf (GE).

Der Fonds engagiert sich weiterhin proaktiv bezüglich der ESG-Strategie. So wurde im September 2021 ein erster ESG-Bericht veröffentlicht, der die Ambitionen des Fonds für die kommenden Jahre aufzeigt, insbesondere in Bezug auf die Reduktion der CO2-Emissionen um 40% zwischen 2020 und 2030.

et les locataires qui ont bénéficié d'une convention pour un report de loyer respectant les conditions et modalités fixées.

Perspectives pour le prochain exercice

L'année 2022 commence bien avec un bon rythme de commercialisation avec notamment Rue du Pré-de-la-Fontaine 8 à Satigny (GE), le site « Streetbox » à Orbe (VD) et Route des Dragons 7 à Chesaux-sur-Lausanne (VD). La réception du bâtiment de parkings à l'Avenue du Mont-Blanc 30 à Gland (VD) contribuera également à l'augmentation du revenu locatif pour 2022.

L'effort de commercialisation sera aussi concentré sur des immeubles qui connaîtront des libérations de locataires, notamment au Chemin de la Rueyre 116-118 à Renens (VD), au Chemin des Roses 90A à Villeneuve (VD) et à la Z.I. La Coche 1 à Roche (VD) et qui impacteront le taux de vacance du fonds.

Une augmentation de capital de CHF 65 millions est prévue pour le mois d'avril 2022 avec une libération prévue fin avril 2022. Celle-ci aura pour objectif de financer des acquisitions supplémentaires et permettre de lancer le projet de développement aux Avouillons à Gland en fin d'année.

Par ailleurs, le gestionnaire du fonds va poursuivre ses démarches « ESG » lancées en 2021, notamment en analysant les opportunités de remplacement d'équipements techniques obsolètes (chaudières, luminaires, etc.), en améliorant les enveloppes de certains bâtiments et en analysant les opportunités d'installation de panneaux photovoltaïques.

En ce qui concerne la crise sanitaire COVID-19 et au vu de la fin des mesures de restrictions, le gestionnaire du fonds estime qu'il n'y aura plus d'impacts sur le fonds. Le gestionnaire du fonds reste cependant vigilant aux possibles retombées du conflit russo-ukrainien sur l'économie suisse ainsi que l'augmentation potentielle des taux d'intérêts dans le futur.

Schliesslich hatte die pandemiebedingte Gesundheitssituation im vergangenen Jahr keine signifikanten Auswirkungen auf den Fonds, und die Mieter, welche eine Vereinbarung für einen Mietzinsaufschub erhalten haben, halten sich an die festgelegten Bedingungen und Modalitäten.

Ausblick auf das nächste Geschäftsjahr

Das Jahr 2022 beginnt gut mit einem erfreulichen Vermarktungsrhythmus, insbesondere bezüglich der «Rue du Pré-de-la-Fontaine 8» in Satigny (GE), dem Streetbox-Standort in Orbe (VD) und «Route des Dragons 7» in Chesaux-sur-Lausanne (VD). Die Abnahme des Parkhausgebäudes an der «Avenue du Mont-Blanc 30» in Gland (VD) wird ebenfalls zur Steigerung der Mieteinnahmen für 2022 beitragen.

Die Vermarktungsbemühungen werden sich auch auf Gebäude konzentrieren, welche Mieter verlassen werden, insbesondere am «Chemin de la Rueyre 116-118» in Renens (VD), «Chemin des Roses 90A» in Villeneuve (VD) und in der «Z.I. La Coche 1» in Roche (VD), und auf solche, die einen Einfluss auf den Leerstand des Fonds haben werden.

Eine Kapitalerhöhung von CHF 65 Millionen ist für April 2022 geplant, wobei die Liberierung Ende April 2022 erfolgen soll. Diese soll zusätzliche Akquisitionen finanzieren und den Start des Entwicklungsprojekts in Gland Avouillons Ende des Jahres ermöglichen.

Darüber hinaus wird die Vermögensverwalterin ihre 2021 eingeleiteten ESG-Massnahmen fortsetzen, insbesondere durch die Analyse von Möglichkeiten zum Austausch veralteter technischer Geräte (Heizkessel, Leuchten usw.), die Verbesserung der Gebäudehüllen bestimmter Gebäude und die Analyse von Opportunitäten zur Installation von Photovoltaikanlagen.

In Bezug auf die Pandemie COVID-19 und angesichts des Endes der Restriktionsmassnahmen geht die Vermögensverwalterin davon aus, dass es keine Auswirkungen mehr auf den Fonds geben wird. Die Vermögensverwalterin wird jedoch weiterhin die möglichen Auswirkungen des russisch-ukrainischen Konflikts auf die Schweizer Wirtschaft und den potenziellen Anstieg der Zinssätze in der Zukunft im Auge behalten.

Renens, Rue de Lausanne 64 (VD) avec des panneaux solaires sur la toiture.



CHIFFRES CLÉS / KENNZAHLEN

		31 décembre 2021 31. Dezember 2021	31 décembre 2020 31. Dezember 2020
Fortune totale / Gesamtfondsvermögen	CHF	513'523'015	487'847'769
Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen	CHF	356'315'748	286'108'364
Valeur vénale estimée des immeubles Geschätzter Verkehrswert der Bauten	CHF	504'516'000	479'957'000

Informations des années précédentes Informationen der vorhergehenden Jahre

	Valeur nette d'inventaire d'une part	Parts en circulation	Fortune nette du fonds	Distribution du gain en capital par part	Distribution du revenu net par part	Distribution totale
	Nettoinventarwert pro Anteil	Anteile im Umlauf	Nettofonds- vermögen	Ausschüttung des Kapi- talgewinns pro Anteil	Ausschüttung des Reingewinns pro Anteil	Gesamtausschüttung
	CHF		CHF	CHF	CHF	CHF
31.12.2016	106.30	1'172'562	124'685'077	0.00	5.00	5.00
31.12.2017	112.40	1'172'562	131'826'400	0.00	5.00	5.00
31.12.2018	114.00	1'758'843	200'455'321	0.00	5.00	5.00
31.12.2019	117.00	2'198'553	257'278'727	0.00	5.10	5.10
31.12.2020	120.40	2'376'515	286'108'364	0.00	6.00	6.00
31.12.2021	119.90	2'970'643	356'315'748	0.00	5.50	5.50

Indices calculés selon la directive de l'AMAS Nach den AMAS-Richtlinien berechnete Kennzahlen

	31 décembre 2021 31. Dezember 2021	31 décembre 2020 31. Dezember 2020
Taux de perte sur loyer ¹ Mietausfallrate ¹	11.11%	11.98%
Coefficient d'endettement Fremdfinanzierungsquote	30.37%	41.30%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	63.41%	68.55%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds TER REF (GAV) Fondsbetriebsaufwandquote TER REF (GAV)	0.79%	0.81%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds TER REF (MV) Fondsbetriebsaufwandquote TER REF (MV)	1.23%	1.42%
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE) Eigenkapitalrendite (ROE)	4.67%	7.23%
Rendement du capital investi (ROIC) Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.27%	4.50%
Rendement sur distribution Ausschüttungsrendite	4.59%	5.05%
Coefficient de distribution (Payout ratio) Ausschüttungsquote (Payout ratio)	99.65%	90.92%
Agio/disagio ² Agio/Disagio ²	N/A	-1.41%
Rendement de placement Anlagerendite	4.81%	7.60%

1. Ce taux exclut les vacants pour travaux
2. A partir du 30.06.2021 plus aucun Agio/Disagio ne sera publié.

1. Die renovationsbedingten Leerstände sind hier nicht enthalten
2. Ab dem 30.06.2021 werden keine Agios/Disagios mehr publiziert.

Performance Procimmo Swiss Commercial Fund 56

	31 décembre 2021 31. Dezember 2021	31 décembre 2020 31. Dezember 2020	depuis la création du fonds Seit Bestehen des Fonds
Procimmo Swiss Commercial Fund 56	5.23%	1.16%	54.25%
SXI Real Estate® Funds TR	7.32%	10.81%	56.22%

Les références aux performances et aux rendements passés ne sauraient être un indicateur de performance et de rendement courants ou futurs. Les données de performance et de rendement ne tiennent pas compte des commissions et frais qui peuvent être perçus lors de la souscription et du rachat de parts et sont calculées en considérant que le dividende brut payé a été immédiatement réinvesti dans le fonds.

Die vergangenen Performances und Renditen sind kein Indikator für aktuelle oder zukünftige Performances oder Renditen. Die Performance- und Renditedaten wurden ohne Berücksichtigung der bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten und auf der Basis der sofortigen Wiederanlage etwaiger Ausschüttungen berechnet.

COMPTE DE FORTUNE / VERMÖGENSRECHNUNG

	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces / <i>Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken</i>	1'640'145.21	2'568'893.13
Immeubles, divisés en : / <i>Grundstücke, aufgeteilt in:</i>		
- Immeubles à usage commercial	504'516'000.00	479'957'000.00
- <i>Kommerziell genutzte Liegenschaften</i>		
Total des immeubles / Total Grundstücke	504'516'000.00	479'957'000.00
Autres actifs / <i>Sonstige Vermögenswerte</i>	7'366'869.71	5'321'875.99
Fortune totale du fonds, dont à déduire / Gesamtfondsvermögen abzüglich	513'523'014.92	487'847'769.12
Engagements à court terme, divisés selon : / <i>kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:</i>		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	45'852'900.00	110'632'000.00
- <i>Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</i>		
- Autres engagements à court terme / <i>andere kurzfristige Verbindlichkeiten</i>	5'208'833.47	4'154'077.25
Engagements à long terme, divisés selon : / <i>Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:</i>		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	107'360'500.00	87'610'000.00
- <i>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</i>		
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	355'100'781.45	285'451'691.87
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern		
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / <i>Geschätzte Liquidationssteuern</i>	1'214'967.00	656'672.00
Fortune nette du fonds / Nettofondsvermögen	356'315'748.45	286'108'363.87
Variation de la fortune nette du fonds / Veränderung des Nettofondsvermögens	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice / <i>Nettofondsvermögen per Beginn der Rechnungsperiode</i>	286'108'363.87	257'278'727.13
Distribution / <i>Ausschüttung</i>	-14'259'090.00	-11'212'620.30
Solde des mouvements de parts / <i>Saldo aus dem Anteilverkehr</i>	67'926'654.24	19'999'389.45
Résultat total / <i>Gesamterfolg</i>	16'539'820.34	20'042'867.59
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice / Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	356'315'748.45	286'108'363.87
Nombre de parts en circulation / Anzahl Anteile im Umlauf	01.01.2021	01.01.2020
	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Situation au début de l'exercice / <i>Stand zu Beginn der Rechnungsperiode</i>	2'376'515	2'198'553
Nombre de parts émises / <i>Anzahl ausgegebene Anteile</i>	594'128	177'962
Nombre de parts rachetées / <i>Anzahl zurückgenommene Anteile</i>	0	0
Situation à la fin de l'exercice / Stand per Ende der Rechnungsperiode	2'970'643	2'376'515
Valeur nette d'inventaire par part / <i>Nettoinventarwert pro Anteil</i>	119.95	120.39
Valeur nette d'inventaire par part, arrondie à CHF 0.10	119.90	120.40
Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0.10	119.90	120.40

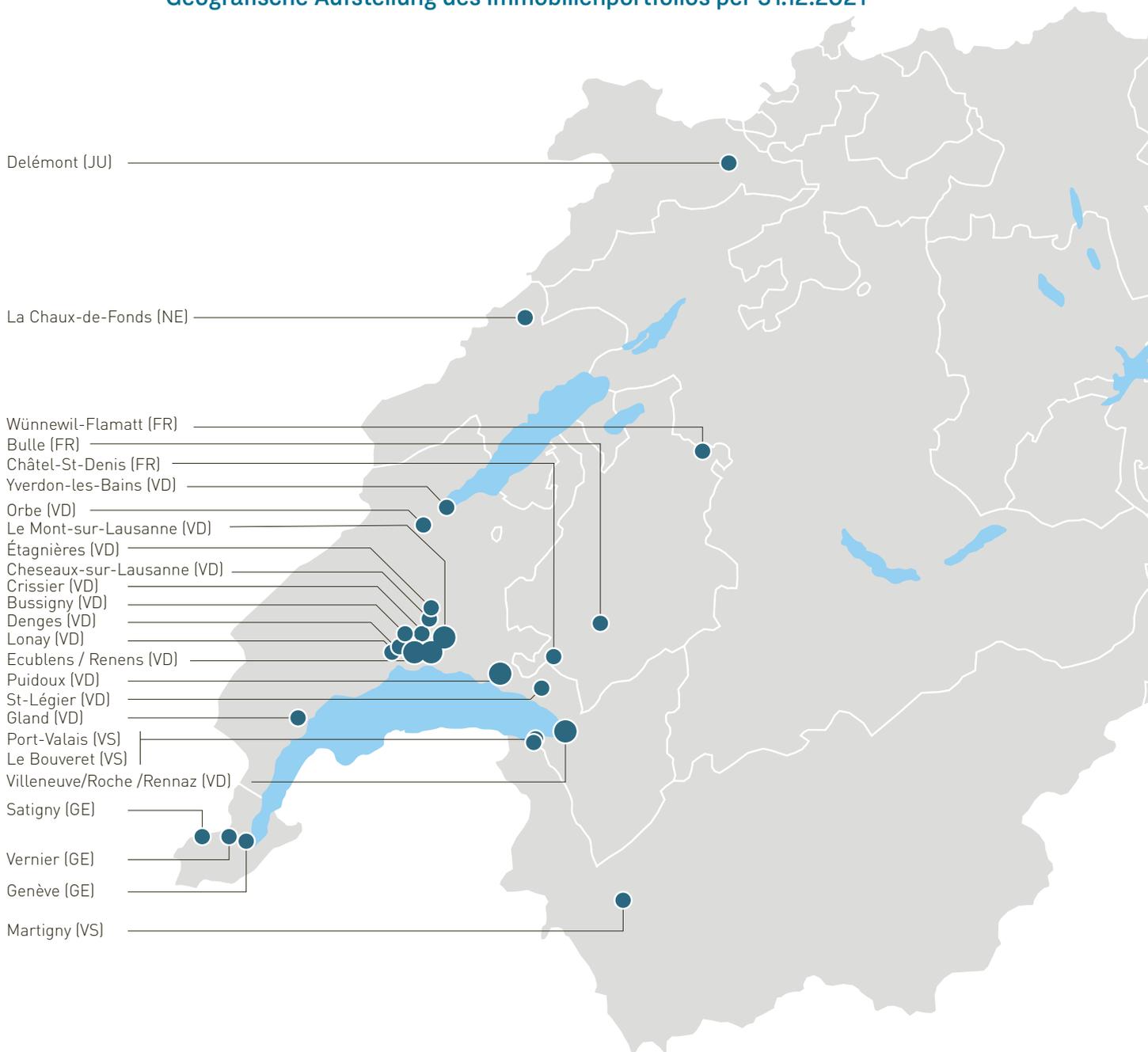
COMPTE DE RÉSULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
	CHF	CHF
Revenus / Ertrag		
Loyers (rendements bruts) / Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	26'443'027.03	24'884'141.12
Intérêts intercalaires portés à l'actif / Aktivierter Bauzinsen	247'270.90	167'220.90
Autres revenus / Übrige Erträge	227'362.74	381'680.77
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	1'431'848.48	590'813.95
Total des revenus, dont à déduire / Total Erträge abzüglich	28'349'509.15	26'023'856.74
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1'498'181.43	1'811'734.78
Rentes de droits de superficie / Baurechtszins	603'719.30	543'765.00
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	1'069'073.14	953'377.98
Administration des immeubles, divisées en : / Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
- Frais liés aux immeubles / Liegenschaftsaufwand	3'323'000.93	1'898'423.36
- Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung an Provisionen für zweifelhafte Debitoren	452'423.83	155'257.15
- Impôts fonciers / Liegenschaftssteuern	953'571.00	1'132'688.00
- Frais d'administration / Verwaltungsaufwand	629'845.96	900'727.95
Frais d'estimation et d'audit / Schätzungs- und Prüfaufwand	149'558.85	143'313.20
Rémunérations réglementaires versées : / Reglementarische Vergütungen an:		
- A la direction / an die Fondsleitung	2'941'609.85	2'399'035.58
- A la banque dépositaire / an die Depotbank	164'635.64	133'451.78
- Commissions sur distribution / Ausschüttungskommission	71'295.45	56'063.10
Autres charges / Sonstiger Aufwand	96'231.27	212'124.67
Total des charges / Total Aufwand	11'953'146.65	10'339'962.55
Résultat net / Nettoertrag	16'396'362.50	15'683'894.19
Résultat réalisé / Realisierter Erfolg	16'396'362.50	15'683'894.19
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation) Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-414'837.16	4'269'462.40
Impôts en cas de liquidation (variation) / Liquidationssteuern (Veränderung)	558'295.00	89'511.00
Résultat total / Gesamterfolg	16'539'820.34	20'042'867.59
Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges		
Résultat net / Nettoertrag	16'396'362.50	15'683'894.19
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent / Vortrag des ordentlichen Ertrages aus dem Vorjahr	6'106'886.93	4'682'082.74
Résultat disponible pour être réparti / Zur Verteilung verfügbarer Betrag	22'503'249.43	20'365'976.93
Distribution revenus / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag	16'338'536.50	14'259'090.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs / Zur Auszahlung an die Anleger vorgesehener Betrag	16'338'536.50	14'259'090.00
Report à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung		
Revenu ordinaire / Ordentlicher Ertrag	6'164'712.93	6'106'886.93
Résultat total reporté à compte à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung	6'164'712.93	6'106'886.93

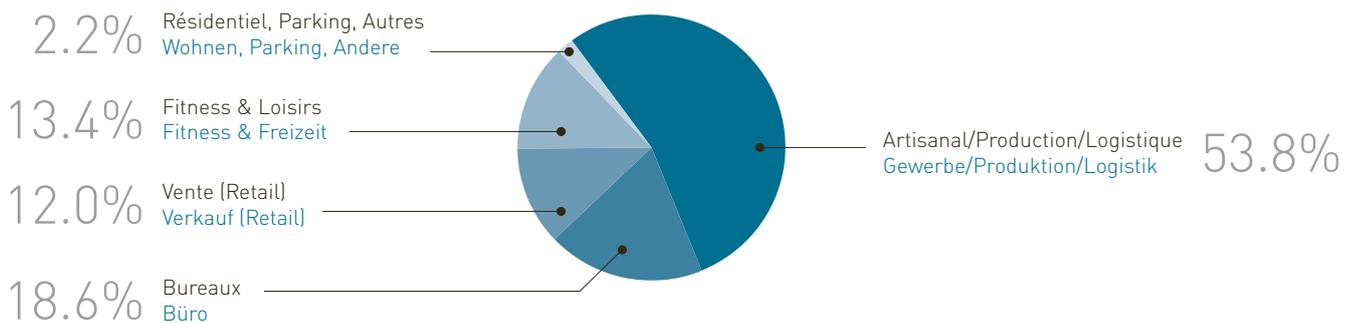


Projet à Gland, Avenue du Mont-Blanc 30 (VD)

Implantation géographique du parc immobilier du fonds au 31.12.2021
Geografische Aufstellung des Immobilienportfolios per 31.12.2021



Secteurs/Locataires
Sektoren/Mieter



Répartition de l'état locatif au 31.12.2021 / Verteilung des Mieterspiegels per 31.12.2021

INVENTAIRE DES IMMEUBLES

INVENTAR DER LIEGENSCHAFTEN

Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenschaften

	Prix de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Revenus bruts réalisés ¹ Erzielte Bruttoeinnahmen ¹	Total vacant ³ Leerstände gesamt ³
	en/in CHF	en/in CHF	en/in CHF	
FR Bulle				
Route de la Pâla 126	10'665'034	10'938'000	633'000	0.00%
Châtel-Saint-Denis				
Route de Pra-de-Plan 3	4'041'352	3'908'000	290'618	6.39%
Wünnewil-Flamatt				
Bernstrasse 41-43 [Sensepark]	11'264'586	10'521'000	673'182	5.25%
GE Les Acacias - Genève				
^[2] Rue des Mouettes 13	5'795'278	7'690'000	306'592	2.76%
Satigny				
^[2] Rue du Pré-de-la-Fontaine 8	27'875'683	29'930'000	1'065'838	32.53%
^[5] Rue du Pré-de-la-Fontaine 19	57'709'399	58'880'000	3'774'273	0.00%
Vernier				
^[5] Chemin Grenet 10	30'543'077	36'010'000	2'085'744	0.00%
JU Delémont				
Rue Saint-Maurice 1-3	3'659'583	3'809'000	263'724	0.00%
NE La Chaux-de-Fonds				
^[5] Boulevard des Eplatures 38	8'347'623	8'781'000	635'170	0.00%
VD Bussigny				
^[2] Chemin du Vallon 30	25'321'430	26'054'000	1'430'306	0.47%
Cheseaux-sur-Lausanne				
Route des Dragons 7	24'481'257	24'400'000	899'230	33.15%
Crissier				
Chemin du Cloalet 14/16	9'496'654	9'058'000	514'797	3.25%
Denges				
Route de la Pâte 20	11'155'839	11'257'000	551'509	1.21%
Ecublens				
Chemin de Verney 2	26'174'476	26'425'000	1'299'027	9.34%
Rte de Reculan 1-3	12'074'411	12'380'000	511'254	31.57%
Etagnières				
^[5] En Rambuz	6'206'384	6'205'000	43'685	0.00%
Gland				
Av. du Mont-Blanc 30	11'190'043	10'680'000	167'081	0.00%
Rue des Tuillières 1	11'563'604	11'812'000	590'188	6.20%
Le Mont-sur-Lausanne				
Chemin de Budron A10	3'028'116	3'077'000	190'116	2.96%
Chemin de Maillefer 37	10'054'194	13'028'000	751'019	1.60%
Lonay				
Route de Denges 6-8	10'533'176	10'539'000	635'769	1.44%
Orbe				
Chemin de l'Etraz 18	7'102'896	7'244'000	96'764	13.72%
Puidoux				
Route de la Z.I. du Verney 1	8'412'936	9'457'000	468'629	13.15%
Route du Vergnolet 8a-8e	3'944'812	3'910'000	306'343	0.09%

	Prix de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Revenus bruts réalisés¹ Erzielte Bruttoeinnahmen¹	Total vacant³ Leerstände gesamt³
	en/in CHF	en/in CHF	en/in CHF	
Renens				
Avenue de Longemalle 11	11'854'598	11'802'000	470'608	28.94%
⁽⁴⁾ Chemin de la Rueyre 116 / 118	13'323'144	12'872'000	861'075	1.64%
Rue de Lausanne 64	22'100'023	24'110'000	1'001'652	3.66%
Rennaz				
Route des Deux-Chênes 11	25'006'734	26'917'000	1'431'588	0.00%
Roche				
Z.I. La Coche 1	17'987'735	16'035'000	964'428	2.08%
St-Légier-La Chiésaz				
Chemin de la Veyre d'En-Haut B6	17'499'163	16'377'000	1'012'252	3.50%
Villeneuve				
Chemin des Roses 90A / Pré Jaquet	11'392'816	9'852'000	609'363	10.93%
Yverdon-les-Bains				
Chemin du Pré-Neuf 3	8'524'614	8'632'000	502'680	0.17%
VS Le Bouveret				
⁽²⁾ Route de la Plage 122 (la Bretagne)	16'426'890	17'253'000	1'141'525	0.00%
Martigny				
Rue de l'Ancienne Pointe 1	4'742'960	4'673'000	264'000	0.00%
Totaux / Total	489'500'518	504'516'000	26'443'027	

Récapitulation Zusammenfassung

	Prix de revient Gestehungskosten	Valeur vénale Verkehrswert	Revenus bruts réalisés¹ Erzielte Bruttoeinnahmen¹	
	en/in CHF	en/in CHF	en/in CHF	
Immeubles à usage commercial incluant les immeubles en PPE Kommerziell genutzte Liegenschaften einschliesslich Stockwerkeigentum	489'500'518	504'516'000	26'443'027	
Totaux / Total	489'500'518	504'516'000	26'443'027	6.43%

- du 01.01.2021 au 31.12.2021 / vom 01.01.2021 bis 31.12.2021
- contrats de bail double-net : la totalité des coûts relatifs à l'exploitation des immeubles sont à la charge du locataire, comme par exemple les charges pour l'entretien, chauffage, les remises en état/réparations de ses installations.
Mietverträge Double-Net: Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien gehen zulasten des Mieters, wie z.B. Kosten für Unterhalt, Heizung, Wiederinstandsetzung/Reparatur der Installationen.
- Ces taux de vacance n'incluent pas les pertes de loyers en lien avec les locaux en construction ou en rénovation. / Diese Leerstandsquoten beinhalten keine Mietausfälle im Zusammenhang mit Gebäuden, die sich in Bau oder in Renovation befinden.
- Immeubles en PPE / Liegenschaften in Stockwerkeigentum
- Immeubles en droit de superficie / Liegenschaften in Baurecht

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

Gemäss Artikel 84 Abs. 2 der KKV-FINMA sind die Immobilien des Fonds in der Bewertungskategorie von Anlagen klassifiziert, die aufgrund am Markt nicht beobachtbaren Parametern mittels adäquater Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs :

Dupasquier Et Cie SA, Fun Planet Jeux SA

Mieter, die mehr als 5% des Gesamtmiettrages des Fonds stellen:

Dupasquier Et Cie SA, Fun Planet Jeux SA

LISTE DES ACHATS ET DES VENTES

AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE

Achats

Käufe

Immeubles à usage commercial Kommerziell genutzte Liegenschaften

Canton Kanton	Localité Ort	Adresse ou lieu dit Adresse oder Ortsbezeichnung	Date Datum	Prix d'achat Kaufpreis CHF
VD	Etagnières	En Rambuz	02.02.2022 ¹	5'900'000.00

Ventes

Verkäufe

Aucune vente sur la période sous revue. / Keine Verkäufe in der Berichtsperiode.

1. Date de réquisition de transfert avec transfert de propriété rétroactive au 06.07.2021 / Datum der Anmeldung mit rückwirkender Eigentumsübertragung per 06.07.2021



DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.12.2020	Tiré	Remboursé	Capital au 31.12.2021
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.12.2020	Aufgenom- men	Zurückbezahlt	Kapital per 31.12.2021
			en/in CHF			en/in CHF
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)						
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (<1 Jahr)						
1.30%	21.12.2016	31.12.2020	4'743'750	0	4'743'750	0
0.65%	01.10.2020	31.12.2020	15'317'000	0	15'317'000	0
1.00%	23.12.2016	01.01.2021	8'895'000	0	8'895'000	0
0.70%	27.08.2020	01.01.2021	20'000'000	0	20'000'000	0
0.60%	05.10.2020	05.01.2021	27'885'000	0	27'885'000	0
0.60%	06.10.2020	06.01.2021	10'300'000	0	10'300'000	0
0.40%	27.11.2020	27.01.2021	3'000'000	0	3'000'000	0
1.30%	21.12.2016	01.02.2021	4'386'250	0	4'386'250	0
0.40%	21.12.2020	22.02.2021	2'000'000	0	2'000'000	0
1.30%	01.02.2021	01.03.2021		4'386'250	4'386'250	0
1.30%	01.02.2021	01.03.2021		4'743'750	4'743'750	0
0.75%	30.09.2020	31.03.2021	8'300'000	0	8'300'000	0
0.75%	30.09.2020	31.03.2021	6'700'000	0	6'700'000	0
0.75%	30.09.2020	31.03.2021	8'000'000	0	8'000'000	0
1.30%	01.03.2021	31.03.2021	0	9'130'000	9'130'000	0
1.00%	31.12.2018	01.04.2021	10'240'000	0	10'240'000	0
1.00%	01.01.2021	01.04.2021	0	8'895'000	8'895'000	0
0.40%	22.02.2021	22.04.2021	0	2'000'000	2'000'000	0
0.40%	27.01.2021	27.04.2021	0	3'000'000	3'000'000	0
0.40%	05.01.2021	05.05.2021	0	27'885'000	27'885'000	0
0.40%	06.01.2021	06.05.2021	0	10'300'000	10'300'000	0
0.75%	31.03.2021	31.05.2021	0	6'587'500	6'587'500	0
0.75%	31.03.2021	31.05.2021	0	8'300'000	8'300'000	0
0.75%	31.03.2021	31.05.2021	0	7'775'400	7'775'400	0
0.40%	22.04.2021	21.05.2021	0	2'000'000	2'000'000	0
0.40%	27.04.2021	27.05.2021	0	3'000'000	3'000'000	0
0.40%	29.04.2021	28.05.2021	0	14'000'000	14'000'000	0
1.30%	31.03.2021	31.05.2021	0	9'130'000	9'130'000	0
0.40%	05.05.2021	07.06.2021	0	27'885'000	27'885'000	0
0.40%	06.05.2021	07.06.2021	0	10'300'000	10'300'000	0
0.40%	08.07.2021	09.08.2021	0	10'885'000	10'885'000	0
0.70%	01.01.2021	27.08.2021	0	20'000'000	20'000'000	0
0.75%	31.05.2021	31.08.2021	0	4'587'500	4'587'500	0
0.75%	31.05.2021	31.08.2021	0	5'775'400	5'775'400	0
0.40%	07.06.2021	07.09.2021	0	10'300'000	10'300'000	0
0.40%	09.08.2021	09.09.2021	0	10'885'000	10'885'000	0
0.40%	09.09.2021	09.11.2021	0	10'885'000	10'885'000	0
0.40%	27.05.2021	26.11.2021	0	3'000'000	3'000'000	0
0.75%	31.08.2021	30.11.2021	0	4'587'500	4'587'500	0
0.75%	31.08.2021	30.11.2021	0	5'775'400	5'775'400	0

Taux	Date d'emprunt	Échéance	Capital au 31.12.2020	Tiré	Remboursé	Capital au 31.12.2021
Zinssatz	Aufnahmedatum	Verfallsdatum	Kapital per 31.12.2020 en/in CHF	Aufgenommen	Zurückbezahlt	Kapital per 31.12.2021 en/in CHF
0.40%	07.09.2021	07.12.2021	0	10'300'000	10'300'000	0
1.00%	21.12.2016	31.12.2021	1'395'000	0	-	1'395'000
1.00%	21.12.2016	31.12.2021	1'910'000	0	-	1'910'000
0.40%	09.11.2021	10.01.2022	0	10'885'000	-	10'885'000
0.40%	11.11.2021	10.01.2022	0	3'000'000	-	3'000'000
0.75%	30.11.2021	28.02.2022	0	4'587'500	-	4'587'500
0.75%	30.11.2021	28.02.2022	0	5'775'400	-	5'775'400
0.40%	07.12.2021	06.05.2022	0	10'300'000	-	10'300'000
0.40%	26.11.2021	27.05.2022	0	3'000'000	-	3'000'000
0.50%	14.06.2021	14.06.2022	0	5'000'000	-	5'000'000
0.53% ¹			133'072'000	298'846'600	386'065'700	45'852'900
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)						
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (von 1 bis 5 Jahren)						
1.00%	01.04.2021	31.12.2022	0	8'895'000	-	8'895'000
1.00%	01.04.2021	31.12.2022	0	10'240'000	-	10'240'000
0.50%	01.01.2021	31.12.2022	0	15'317'000	12'241'500	3'075'500
1.00%	29.04.2020	29.04.2023	2'200'000	0	-	2'200'000
1.00%	03.04.2019	03.04.2024	500'000	0	-	500'000
0.65%	14.06.2021	13.06.2024	0	7'000'000	-	7'000'000
0.40%	25.06.2021	25.06.2024	0	5'900'000	-	5'900'000
1.58%	30.09.2017	30.09.2024	3'000'000	0	-	3'000'000
1.00%	21.12.2019	21.12.2024	3'465'000	0	-	3'465'000
1.00%	26.01.2020	26.01.2025	1'300'000	0	80'000	1'220'000
1.75%	19.12.2017	19.12.2025	6'930'000	0	680'000	6'250'000
1.10%	28.06.2018	29.06.2026	9'500'000	0	-	9'500'000
1.00% ¹			26'895'000	47'352'000	13'001'500	61'245'500
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)						
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (>5 Jahren)						
1.20%	28.06.2018	28.06.2027	9'000'000	0	-	9'000'000
1.30%	28.06.2018	28.06.2028	9'000'000	0	-	9'000'000
1.10%	28.02.2019	28.02.2029	12'500'000	0	-	12'500'000
1.00%	14.06.2021	13.06.2029	0	8'000'000	-	8'000'000
0.90%	29.06.2020	30.06.2030	1'800'000	0	-	1'800'000
0.90%	23.12.2020	23.12.2030	5'975'000	0	160'000	5'815'000
1.11% ¹			38'275'000	8'000'000	160'000	46'115'000
0.89% ¹		Totaux / Total	198'242'000	354'198'600	399'227'200	153'213'400

1. Taux moyen pondéré / Durchschnittlicher gewichteter Zinssatz



Projet à Gland, Avenue du Mont-Blanc 30 (VD)



ANNEXE

Montant du compte d'amortissement des immeubles

Aucun montant n'a été affecté à l'amortissement.

Montant du compte de provision pour réparations futures

Aucun montant n'a été affecté en vue de réparations futures.

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice comptable suivant

Aucune part n'a été présentée au rachat.

Informations sur les dérivés

Le fonds ne compte pas d'instruments financiers dérivés.

Principes d'évaluation de la fortune du fonds (méthode d'estimation et données quantitatives sur les hypothèses du modèle d'estimation) et du calcul de la valeur nette d'inventaire

Conformément aux dispositions légales et à la directive de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), l'évaluation des biens immobiliers a été effectuée par les experts indépendants au moyen de la méthode «Discounted Cash Flow» (DCF). Cette évaluation est fondée sur le potentiel de rendement de chaque immeuble et consiste à projeter les revenus et dépenses futurs sur une période donnée. Les flux nets de trésorerie, ainsi calculés, sont actualisés et la somme de ces montants et de la valeur résiduelle de l'immeuble permettent d'obtenir la valeur vénale. Cette dernière correspond à la juste valeur de marché de l'immeuble au moment de l'évaluation.

Les experts confirment que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de l'AMAS et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la «juste valeur», autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

La valeur vénale de chaque immeuble représente le prix probablement réalisable en présence d'un flux d'affaires normal et dans l'hypothèse d'un comportement diligent d'achat et de vente. De cas en cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles, d'éventuelles opportunités se présentant sont exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Il peut dès lors en résulter des différences par rapport aux évaluations.

ANHANG

Betrag Amortisationskonto

Es wurde kein Betrag für Abschreibungen verwendet.

Betrag der Rückstellungen für künftige Reparaturen

Kein Betrag wurde für zukünftige Reparaturen zugewiesen.

Betrag der vorgesehenen Reinvestitionen

Es sind keine Beträge zur Reinvestition vorgesehen.

Anzahl der auf Ende des nächsten Geschäftsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

Informationen zu Derivaten

Der Fonds enthält keine Derivate.

Schätzungsprinzipien für das Fondsvermögen (Schätzungsmethode und quantitative Angaben zu den Hypothesen des Schätzungsmodells) und die Berechnung des Nettoinventarwerts

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie der Asset Management Association Swizerland (AMAS) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von unabhängigen Schätzungsexperten nach der «Discounted Cash Flow»-Methode. Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen auf einen vorgegebenen Zeitraum. Die so berechneten Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht dem fairen Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen der KAG und der KKV und den Richtlinien der AMAS konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im Immobiliensektor entsprechen. Gemäss den Swiss Valuation Standards stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den «richtigen Wert» dar. Anders ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Bedingungen im aktuellen Markt betrachtet werden, ohne allfällige Transaktionskosten zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu realisierendem Preis dar unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen. Von Fall zu Fall, insbesondere anlässlich bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse des Fonds ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

Méthode de CBRE SA

Pour l'estimation de la valeur de marché, la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) a été appliquée. La valeur estimée des immeubles de placement correspond à la valeur actuelle (valeur de marché) qui est déterminée par la somme des cash-flows futurs basés sur les revenus nets rapportés à aujourd'hui, sans tenir compte de changement de propriété éventuel, des impôts sur la plus-value foncière ou la TVA, le coût des capitaux ou les frais et provisions dans le cadre d'une cession de la propriété. Les revenus nets sont escomptés à un taux propre à chaque propriété en fonction de ses chances et risques, des conditions du marché et le risque ajustée. Les années 1 à 10 sont modélisées en détails, à partir de la 11^{ème} année le loyer stabilisé est capitalisé.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 4.68% et 6.45%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 5.39%.

Méthode de Wüest Partner SA

Wüest Partner SA utilise le modèle Discounted Cash Flow (DCF) à une période : les cash-flows sont estimés sur un horizon-temps correspondant à la durée d'utilisation restante de l'immeuble, dans ce cas, la valeur actuelle de l'immeuble est égale à la somme des cash-flows nets actualisés sur cet horizon-temps. Par ailleurs, les projections des cash-flows sont présentées en termes réels, ce qui a l'avantage d'une meilleure lisibilité des prévisions.

La détermination du taux d'actualisation applicable reflète l'estimation du risque inhérent à l'immeuble concerné. Pour définir cette valeur, Wüest Partner SA tient compte aussi bien des caractéristiques spécifiques à l'immeuble que des facteurs d'influence liés à l'emplacement et au marché.

Le taux d'actualisation adapté au marché est ajusté en fonction du risque et est défini sur la base du taux sans risque (obligations à long terme de la Confédération), des primes pour le risque immobilier général (prime d'illiquidité, risque du marché) et pour les risques spécifiques de l'immeuble (micro-situation, forme de propriété, qualité de l'objet, etc.).

L'état locatif de chaque immeuble est analysé en détail au niveau de chaque objet avec la prise en compte de la situation actuelle et des loyers potentiels du marché (baux conclus et loyers de l'offre).

Methode von CBRE AG

Für die Bewertung des Marktwerts wurde die « Discounted Cash Flow » Methode angewendet. Die geschätzte Wert der Immobilien entspricht dem aktuellen Wert (Marktwert), der durch die Summe zukünftiger Cashflows bestimmt wird, die sich auf die erbrachten Nettoerträge bis heute basieren, ohne einen eventuellen Eigentumswechsel oder Änderungen bezüglich Grundstücksgewinnsteuer, Mehrwertsteuer, Kapitalkosten oder Kosten und Provisionen im Zusammenhang mit einer Eigentumsübertragung zu berücksichtigen. Die Nettoerträge sind zu einem eigenen Satz für jede Liegenschaft diskontiert, entsprechend ihrer Chancen und Risiken, der Marktkonditionen und des angepassten Risikos. Die Jahre 1 bis 10 sind im Detail modelliert, ab dem 11 Jahr ist die stabilisierte Miete kapitalisiert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 4.68% und 6.45%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 5.39%.

Methode von Wüest Partner AG

Wüest Partner AG wendet das Discounted Cash Flow-Modell (DCFModell) für einen bestimmten Zeitraum an, d. h. die Cashflows werden für einen Zeithorizont in der Grössenordnung der verbleibenden Nutzungsdauer der Liegenschaft geschätzt. In diesem Fall entspricht der aktuelle Wert der Liegenschaft der Summe der über diesen Zeitraum aktualisierten Netto-Cashflows. Im Übrigen werden die erwarteten Cashflows in Echtzeit dargestellt, was den Vorteil einer besseren Leserlichkeit der Vorhersagen hat.

Die Ermittlung des anwendbaren Diskontsatzes widerspiegelt die Einschätzung des mit der betroffenen Liegenschaft verbundenen Risikos. Um diesen Wert festzulegen, berücksichtigt Wüest Partner AG sowohl die spezifischen Merkmale der Liegenschaft als auch die standort- und marktgebundenen Einflussfaktoren.

Der marktgerechte Diskontsatz wird entsprechend dem Risiko angepasst und ist auf der Grundlage eines risikofreien Zinssatzes (langfristige Bundesanleihen), der Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Illiquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der Liegenschaft (Mikrosituation, Eigentumsform, Qualität des Objekts usw.) definiert.

Der Mietertrag der einzelnen Liegenschaften wird für jedes einzelne Objekt unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Situation und der potenziellen Marktmieten (abgeschlossene Mietverträge und Mietzinsen der laufenden Angebote) detailliert analysiert.

Pour l'analyse des coûts, les décomptes d'exploitation des années précédentes servent de base de travail. Cette dernière est complétée par les benchmarks de Wüest Partner SA et par l'appréciation de l'état de chaque immeuble. L'examen des baux permet de préciser l'existence ou pas de frais accessoires, d'aménagements à la charge du locataire et/ou du bailleur.

Les taux d'actualisation nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 3.82% à 4.92%.

Le taux d'actualisation moyen pondéré est de 4.41%.

Méthode de Jones Lang LaSalle (Geneva)

L'expertise est effectuée au moyen de la méthode dynamique d'actualisation des flux de trésorerie futurs – « Discounted Cash Flow (DCF) ». Celle-ci consiste à calculer, par actualisation, le potentiel de rendement d'un immeuble en fonction des revenus qu'il engendrera et des frais occasionnés par son exploitation. Les flux sont modélisés et projetés à long terme. Les résultats obtenus représentent la valeur nette des flux de trésorerie actuels et prévisionnels, déduction faite de tous les frais non imputables aux locataires.

Les flux de trésorerie annuels (free cash flows) générés par l'exploitation sont escomptés à la date de référence de l'estimation. Le taux d'intérêt appliqué s'aligne sur les intérêts rémunérateurs engendrés en moyenne par des placements à long terme exempts de risques, en intégrant les suppléments pour risques spécifiques au secteur immobilier.

L'estimation de la valeur vénale d'immeubles entièrement ou partiellement vides part de la prémisse que leur location prendra un certain temps. Elle prend aussi en compte les pertes de loyers, les périodes où les locataires sont exonérés de leur paiement et autres arguments de nature à attirer de nouveaux preneurs, en fonction des conditions régnant sur le marché à la date de référence de l'estimation. Ce calcul n'intègre ni la TVA, ni les frais de transactions et de financement, non plus que les impôts latents.

Les taux d'escompte nets utilisés pour les évaluations des immeubles ont été de 4.25% à 5.35%.

Le taux d'escompte moyen pondéré est de 4.59%.

Principes d'évaluation des avoirs en banques

Les avoirs en banque sont évalués à la valeur nominale. En cas de changements notables des conditions de solvabilité, la base d'évaluation des avoirs en banque à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Für die Kostenanalyse dienen die Betriebsabrechnungen der Vorjahre als Arbeitsgrundlage. Sie wird mit den Benchmarks von Wüest Partner AG und der Beurteilung des Zustands jeder Liegenschaft ergänzt. Durch die Prüfung der Mietverträge kann genau festgestellt werden, ob Nebenkosten, Umbauten zulasten des Mieters und/oder Vermieters usw. bestehen.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 3.82% und 4.92%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.41%.

Methode von Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

Die Bewertung wurde mit dem dynamischen Bewertungsverfahren der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Dabei wird das Ertragspotenzial der Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt.

Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten. Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der durchschnittlichen Verzinsung langfristiger risikofreier Anlagen sowie immobilienpezifischen Risikozuschlägen.

Die Marktwertermittlung von Liegenschaften, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt. Mehrwertsteuern, Grundstückgewinnsteuern, Transaktionskosten und Finanzierungskosten sowie latente Steuern wurden bei der Wertfindung ausgeklammert.

Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze lagen zwischen 4.25% und 5.35%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 4.59%.

Schätzungsprinzipien der Bankguthaben

Bankguthaben werden mit ihrem Nominalwert berücksichtigt. Im Falle nennenswerter Veränderungen der Bonität wird die Bewertungsgrundlage der Bankguthaben auf Zeit den neuen Umständen angepasst.

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.10.

Berechnungsprinzip des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, abzüglich Eventualverbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie bei der allfälligen Liquidation des Immobilienfonds anfallender Steuern, dividiert durch die Anzahl der Anteile im Umlauf. Er wird auf CHF 0.10 gerundet.

Informations sur le taux effectif des rémunérations Angaben zu den effektiven Entschädigungen

Rémunération à la direction de fonds / Entschädigung der Fondsleitung

	Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
Commission de gestion Verwaltungskommission	1.00%	0.89%
Commission d'émission Ausgabekommission	5.00%	2.19%
Commission de rachat Rücknahmekommission	5.00%	N/A
Commission pour l'achat et la vente d'immeubles Kommission für den Kauf und Verkauf von Liegenschaften	3.00%	1.40%
Commission de gestion des immeubles Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften	6.00%	2.38%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation Kommission für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	3.00%	N/A
Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds suite au placement du montant versé ou à la vente de placements Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen		
Supplément à la valeur d'inventaire Zuschlag zum Inventarwert	3.50%	N/A
Déduction de la valeur d'inventaire Abzug vom Inventarwert	3.50%	N/A

Rémunération à la banque dépositaire / Entschädigung der Depotbank

	Taux maximum / Maximalsatz	Taux effectif / Effektiver Satz
Commission pour la gestion, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds (part de la commission de gestion) Kommission für die Verwaltung, die Ausführung des Zahlungsverkehrs und die Aufsicht der Fondsleitung (Teil der Verwaltungskommission)	0.05%	0.05%
Commission pour le versement du produit annuel aux investisseurs Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0.50%	0.50%
Commission pour la garde des cédules hypothécaires non gagées Kommission für die Aufbewahrung nicht verpfändeter Schuldbriefe	CHF 125.-	CHF 125.-
Montant total des engagements de paiements contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles.	Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften.	
CHF 1'069'579.45	CHF 1'069'579.45	



Rapport abrégé de la société d'audit

au Conseil d'administration de la direction de fonds de PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56

Rapport abrégé sur les comptes annuels

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joint du fonds de placements PROCIMMO SWISS COMMERCIAL FUND 56 comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) (pages 4 à 7 du rapport annuel et pages 14 à 33) pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021.

Responsabilité du Conseil d'administration de la direction de fonds

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus, incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) ainsi que celles régissant l'indépendance (art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Expert-réviseur
Réviseur responsable

Julien Riguet

Genève, le 30 mars 2022

La version française du rapport annuel a fait l'objet d'une révision par l'organe de révision. Par conséquent, c'est à elle-seule que se réfère le rapport abrégé de l'organe de révision.



procimmo56

SWISS COMMERCIAL FUND

Direction du fonds

SOLUFONDS SA
Promenade de Castellane 4
1110 Morges
☎ 022 365 20 70
☎ 022 365 20 80
www.solufonds.ch

Adresse de correspondance

Procimmo56 c/o Procimmo SA
Rue de Lausanne 64
1020 Renens
☎ 021 651 64 30
✉ info@procimmo.ch
www.procimmo56.ch